



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Valentina Sodini

CF:SDNVNT86E47E715D

con studio in CAPANNORI (LU) Frazione Camigliano Via delle Pianacce 3

telefono: 0583398164

email: geom.sodinivalentina@gmail.com

PEC: valentina.sodini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MASSAROSA Via per Gualdo 292/A, frazione Gualdo località "La Presa", della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Diritti di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Massarosa, frazione di Gualdo, Loc. "La Presa", Via per Gualdo n. 292A e più precisamente su appartamento che occupa il piano terra e porzione del piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni, libero su tre lati ed a schiera con altro. L'unità è corredata da resede esclusiva posta sul prospetto principale, posto ad est.

Si accede all'immobile dalla Via Provinciale di Gualdo mediante passo comune.

L'unità immobiliare confina nel complesso con il mappale 893 subalterno 2 graffato con il mappale 144 subalterno 4, con il mappale 143, 149 e 139, tutti ricompresi nel Foglio 19 del Comune di Massarosa, salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- la planimetria catastale in atti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.2 "Conformità Catastale" della presente perizia.
- lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente ai permessi rilasciati. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.1 "Conformità Edilizia" della presente perizia.
- valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 58.320,00
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata".

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 144 sub.3 graffato con il mappale 893 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Località Presa n.292/A, piano: T-1, intestato a _____ nato a _____ il _____, c.f. _____, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, _____ nata a _____ il _____, c.f. _____ Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 29/06/2005 pratica n. LU 0102620 in atti dalla stessa data (n. 16554.1/2005) e per precedente frazionamento e fusione del 31/01/2002 Pratica n. 24925, in atti dalla stessa data (n.661.1/2002). Ai fini della cronistoria catastale si precisa che: - il mappale 144 intero di qualità ente urbano di mq. 46 derivava dal Tipo Mappale in deroga del 16/12/1998 (n.5160.1/1998) in atti dalla stessa data ed infine dall'impianto meccanografico del 23/12/1975; - il mappale 893 intero di qualità ente urbano di mq. 72 derivava dal



Frazionamento del 27/05/1997 (n.1800.1/1997) in atti dalla stessa data, in precedenza era individuato dal mappale 152 di mq. 230 di qualità corte, derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.320,00
Data della valutazione:	17/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Eseguito dal sottoscritto Esperto, nel mese di gennaio 2024, sopralluogo sul bene da periziare, si appurava che era occupato, come lo è attualmente dai Sig.ri _____, nato a _____, il _____ e da _____, nata a _____, il _____, in qualità di Esecutati, oltre alla loro famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 17/04/2024.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativi e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/11/2005 a firma di Not. Canale Parola Daniella ai nn. 19598 di repertorio, iscritta il 23/11/2005 a Lucca ai nn. 5835 di Reg.Part, a favore di e contro , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 31 anni.

Reg.Part. n. 5835 del 23/11/2005 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Canale Parola Daniella del 04/11/2005 Repertorio n. 19598, a favore di c.f. contro nato a il c.f.

e nata a il c.f. per i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

ipoteca **legale**, stipulata il 28/01/2009 a firma di ai nn. 100232/62 di repertorio, iscritta il 05/02/2009 a Lucca ai nn. 409 di Reg.Part, a favore di , contro derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal 193/01.

Importo ipoteca: € 16.929,24.

Importo capitale: € 8.464,62.

Reg.Part. n. 409 del 05/02/2009 iscrizione di ipoteca legale derivante Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal 193/01, atto di del 28/01/2009 Repertorio n. 100232/62, a favore di c.f. contro nata a il c.f. per i diritti di proprietà pari ad 1/2, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare. Importo complessivo dell'ipoteca € 16.929,24.

ipoteca **legale**, stipulata il 29/09/2010 a firma di ai nn. 47667/62 di repertorio, iscritta il 04/10/2010 a Lucca ai nn. 3378 di Reg.Part, a favore di contro derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 del d.lgs 46/99 e dal 193/01.

Importo ipoteca: € 33.620,64.

Importo capitale: € 16.810,32.

Reg.Part. n. 3378 del 04/10/2010 iscrizione di ipoteca legale derivante Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 del d.lgs 46/99 e dal 193/01, atto di del 29/09/2010 Repertorio n. 47667/62, a favore di c.f. contro nato a il c.f. per i diritti di proprietà pari ad 1/2, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare. Importo complessivo dell'ipoteca € 33.620,64.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/07/2023 a firma di Uff.Giud.Unep Tribunale di Lucca ai nn. 2580 di repertorio, trascritta il 29/08/2023 a Lucca ai nn. 11184 di Reg.Part, a favore di , contro e derivante da Verbale di



pignoramento immobili.

Reg.Part. n. 11184 del 29/08/2023 trascrizione del Verbale di pignoramento immobili, atto degli Uff.Giud.Unep Tribunale di Lucca del 17/07/2023 Rep. 2580, a favore di

il : _____ i. con sede in _____, c.f. _____, contro _____ nato a _____ c.f. _____ e _____ nata a _____ il _____ c.f. _____ per i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, gravante sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Massarosa, Catasto Fabbricati, Foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si fa presente che l'area in cui è presente il fabbricato risulta essere vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;

2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

-verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto dell'intero immobile o complesso immobiliare, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;

-verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;

-indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

-indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario. Si precisa che per quanto è stato possibile osservare, il tetto sembrerebbe realizzato in lastre di eternit;

-indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza interrata di cisterne, serbatoi ed altro, che possano



rispondenza. Per quanto riguarda l'eventuale rifacimento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 7.000,00, mentre per il rifacimento dell'impianto termo-idraulico si stima indicativamente un importo di € 10.000,00, tutti costi che restano a carico dell'aggiudicatario. I suddetti importi sono indicativi e potrebbero subire variazioni dovute alla tipologia dell'edificio, dei materiali scelti e dalla ditta esecutrice. Pertanto il sottoscritto Esperto, tenuto conto di quanto sopra, non può essere ritenuto responsabile per eventuali differenze sui costi di tali lavorazioni. Si precisa che gli impianti, anche se non di recente realizzazione, risultano essere funzionanti alla data del sopralluogo.

-il suddetto fabbricato è allacciato alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. Il sistema di smaltimento liquami esistente non è in pubblica fognatura, ed è a comune con l'unità per civile abitazione: è stato autorizzato dall'Ufficio Ambiente del Comune di Massarosa n. 43/2002. Si precisa che l'impianto sembrerebbe, per quanto è stato possibile vedere in quanto risulta essere interrato, essere posto in adiacenza al fabbricato su terreno di proprietà di terzi per i quali il sottoscritto Esperto non ha rintracciato costituzione di servitù. Si precisa inoltre che il sottoscritto Esperto, non ha potuto visionare l'impianto per lo smaltimento dei liquami in quanto risulta essere interrato e pertanto ne ignora la conformità rispetto all'autorizzazione sopracitata e alle specifiche tecniche.

Inoltre, sull'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Daniella Canale Parola Rep. 19597 del 04/11/2005, veniva riportato "gli acquirenti, loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, hanno il diritto di installare un deposito di gas liquido e relative tubazioni di adduzione sul terreno distinto nel vigente Catasto Terreni del Comune di Massarosa, Foglio 39, mappale 139", alla data del sopralluogo non risulta installato nessun deposito di gas liquido.

-presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano Contratti d'Affitto e neppure di Comodato d'uso gratuito per l'immobile sito in Comune di Massarosa, frazione Gualdo, Via per Gualdo n.292A, censito al catasto fabbricati del medesimo comune, Foglio 19, Mappale 144 sub. 3 graffato con il mappale 893 subalterno 1 con il quale forma una sola unità immobiliare, di proprietà degli Esecutati

il nato a il e nata a il
 -da accertamenti svolti presso il Comune di Viareggio, Ufficio Stato Civile è emerso che gli Esecutati nato a il e nata a il hanno contratto matrimonio in data 28/06/1987. Con Atto del Notaio Francesco Rizzo del 09/08/1989 gli sposi hanno stipulato delle convenzioni matrimoniali Per maggiori dettagli vedasi l'allegata autocertificazione dell'atto di matrimonio a firma del sottoscritto Esperto.

-per la provenienza della resede si rimanda alla lettura degli atti di seguito elencati:

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Fulvio Sbroli Rep. 72623 del 18/12/1993 trascritto a Lucca nel 1994 al n. 543 di Reg.Part.;
- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Sartini Rep. 47112 del 27/03/1999 trascritto a Lucca nel 1999 al n. 4127 di Reg.Part.

Si ribadisce che la resede pertinenziale è gravata da diritto di passo pedonale a favore di terzi "servitù che dovrà essere esercitata nel modo meno dannoso per il fondo servente" come estrapolato dall'atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni Cirri Rep. 53005 del 17/10/2002, al quale si rimanda per maggiori chiarimenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 17/04/2024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

e per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione



dei beni, in forza di Atto di Compravendita (dal 04/11/2005), con atto stipulato il 04/11/2005 a firma di Not. Canale Parola Daniella ai nn. 19597 di repertorio, registrato il 22/11/2005 a Viareggio ai nn. 3237 serie 1T, trascritto il 23/11/2005 a Lucca ai nn. 13191 di Reg.Part..

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Canale Parola Daniella del 04/11/2005 Repertorio n. 19597, Registrato a Viareggio il 22/11/2005 n. 3237 serie 1T, Trascritto a Lucca in data 23/11/2005 al n. 13191 di Reg.Part.. Atto mediante il quale i sig.ri _____, nato a _____ il _____, c.f. _____ e _____, nata a _____ il _____, c.f. _____

acquistavano i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, dai Sig.ri _____ nato a _____ il _____, c.f. _____ e _____ nata a _____ il _____, c.f. _____

il bene oggetto della presente relazione di stima censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893, subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ e _____ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita (dal 17/10/2002 fino al 03/11/2005), con atto stipulato il 17/10/2002 a firma di Not. Cirri Giovanni ai nn. 53005 di repertorio, registrato il 04/11/2002 a Firenze ai nn. 403 serie 1T, trascritto il 08/11/2002 a Lucca ai nn. 12911 di Reg.Part..

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Cirri Giovanni del 17/10/2002 Repertorio n. 53005, Registrato a Firenze il 04/11/2002 n. 403 serie 1T, Trascritto a Lucca in data 08/11/2002 al n. 12911 di Reg.Part.. Atto mediante il quale i sig.ri _____ nato a _____ il _____, c.f. _____ e _____ nata a _____ il _____, c.f. _____

acquistavano i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, dalla Sig.ria _____, nata a _____ il _____, c.f. _____ il bene oggetto della presente relazione di stima censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 19, mappale 144 subalterno 3 graffato con il mappale 893, subalterno 1, con il quale forma una sola unità immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica urbanistico-edilizia è risultata complessa; le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni, soggetti che si sono susseguiti nel tempo, e sono risultate complesse. Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n.1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato di cui l'unità per civile abitazione fa parte, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Il sottoscritto Esperto dichiara di non aver reperito il Certificato di Abitabilità.

Il sottoscritto Esperto precisa per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, che non ha reperito altri titoli edilizi, oltre ai permessi sottoelencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art.26 Legge 47/85 N. Art. 26 Prot. 1706 del 1994, intestata a _____ per lavori di Rifacimento intonaci interni, impianti idrico, elettrico, di pavimenti, rivestimenti, sostituzione infissi interni, formazione parete, formazione di servizio igienico al piano primo con relativo antibagno., presentata il 29/01/1994 con il n. 1706 di protocollo.

Art. 26 della Legge 47/85 presentato al Comune di Massarosa, in data 29/01/1994 prot. 1706, per



Modifiche interne e realizzazione di bagno ad immobile per civile abitazione intestato a
 Il sottoscritto Esperto precisa che l'immobile comprendeva sia l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente relazione di stima, oltre alla soprastante unità immobiliare, in quanto il fabbricato in origine era composto da una sola unità immobiliare.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E.S. n. 172 del 2001, intestata a , per lavori di Opere interne e prospettiche a fabbricato per civile abitazione, presentata il 01/08/2001 con il n. 21684 di protocollo, rilasciata il 16/11/2001 con il n. 172 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria per modifiche interne e prospettiche a fabbricato per civile abitazione, oltre alla correzione di errori grafici. Nella relazione si fa presente che non venivano toccati i solai ed i muri esterni. Il sottoscritto Esperto ha rintracciato all'interno del fascicolo depositato in Comune di Massarosa la fine lavori prot. 29709 del 05/11/2001 per la rimozione del bagno interno non conforme alle norme igienico sanitarie.

DIA N. Dia Prot. 32605 del 2001, intestata a per lavori di Divisione di fabbricato di due unità con modifiche interne., presentata il 06/01/2001 con il n. 32605 di protocollo. Divisione di fabbricato di due unità con modifiche interne, D.I.A. presentata al Comune di Massarosa il 06/01/2001 con il n. Prot. 32605 di protocollo generale. Nel fascicolo è presente l'inizio lavori prot. 97 del 03/01/2002, e la fine lavori prot. 23049 del 04/09/2003 oltre allo stato finale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Massarosa , Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

l'esame degli elaborati grafici allegati ai permessi edilizi sopra riferiti e nello specifico rispetto alla fine lavori prot. 23049 del 04/09/2003 di cui alla D.I.A. prot. 32605 del 2001, paragonato con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità.

Il sottoscritto Esperto, precisa che sulle tavole tecniche, sono riportate le altezze rilevate alle mezzane, invece che all'orditura secondaria:

- sono state rilevate differenze nelle misure interne, sia in pianta che in altezza, che solo in parte risultano rientrare nelle tolleranze di legge (del 2%);
- alcune misure esterne non sono identificabili sul posto per la presenza della tettoia;
- lievi variazioni, non rientranti nelle tolleranze, di alcune delle aperture esterne. Nello specifico la finestra della camera di maggiori dimensioni, risulta avere un rapporto aeroilluminante peggiorativo, rispetto a quanto indicato sul titolo edilizio;
- sono stati inoltre apposti infissi, in alcuni locali come per esempio la camera grande, nel bagno e nella zona giorno, con diversa forma rispetto a quanto autorizzato nei titoli indicati. Per esempio nella camera è stato apposto un infisso con una sola anta battente mentre ne erano previste due. Si fa presente che nel soggiorno sono presenti due porte finestre non totalmente vetrate, che pertanto non soddisfano il rapporto illuminate.



- in generale sono presenti a parere del sottoscritto, alcuni errori grafici.

L'immobile è di vecchissima costruzione, ed i solai interpiano (vista la vecchia struttura in travi, travicelli e mezzane di cotto, oltre al pavimento al piano primo realizzato in vecchie mezzane di cotto, in parte con lievi avvallamenti) a parere del sottoscritto potrebbero non essere stati oggetto di intervento:

a) l'altezza al piano primo rilevata risulta inferiore rispetto a quanto indicato sui vari permessi e varia anche in considerazione del pavimento non totalmente in piano, oltre alla presenza di travicelli con spessori variabili;

b) le scale interne sono rappresentate con un numero di scalini superiore, nello specifico uno in più sulla prima rampa che si dirama dal piano terra. Si precisa che invece nei precedenti titoli ed accatastamenti erano rappresentati aderenti allo stato dei luoghi;

c) manca l'indicazione di una nicchia nella muratura in adiacenza alla cucina.

Il sottoscritto ha inoltre rilevato alcuni difformità realizzate in assenza di titolo edilizio:

-sono stati realizzati due armadi a muro, uno nel locale disimpegno al piano terra ed uno nella camera grande al piano primo, con conseguente diminuzione della superficie dei locali. Si fa presente che tra la spalletta in muratura dell'armadio e lo spigolo del muro della camera, si forma un restringimento del passaggio che non soddisfa le dimensioni minime;

- il ripostiglio sottoscala al piano terra è stato ampliato;

- esternamente sono stati apposti sportelli in legno alle aperture;

- sul disegno si intravede una recinzione, probabilmente in muratura, con una alloggio per la bombola del gas. Allo stato dei luoghi risulta una recinzione parte in muratura e parte con recinzione a maglie metalliche, oltre a cancellino pedonale, che non risulta ben definita sul permesso stesso.

-la resede posta all'interno della recinzione è pavimentata in cotto, mentre la parte gravata da servitù di passo è in cemento. Le foto allegate al permesso riportavano in adiacenza della porta d'ingresso un marciapiede rialzato, mentre allo stato attuale la parte rialzata corrisponde a zona più ampia e corrispondente a tutta la parte recintata.

-tettoia in legno e pannelli di plastica che copre quasi tutta la resede recintata.

Il sottoscritto vuole porre inoltre l'attenzione due due aspetti:

1) il sistema di riscaldamento è realizzato mediante stufa alimentata a biomasse solide (legna), posta al piano terra nella zona cucina. La canna fumaria in acciaio è posta sul prospetto principale, e si dirama fino al tetto.

a) si evince dalle foto che è stata rimossa parte della gronda per l'alloggio della canna;

b) la canna fumaria è stata alloggiata a distanza che sembrerebbe molto ravvicinata alle finestre del piano superiore di proprietà di terzi.

2) il bagno al piano terra presenta l'altezza costante di circa ml. 2,18 al travicello, mentre nella fine lavori era presente una zona più bassa in entrata di altezza pari ml. 2,43 alla mezzana ed un rialzo a ridosso dei sanitari.

E' facoltà dell'aggiudicatario presentare eventuale sanatoria. Si precisa che, i costi sotto indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della sanatoria edilizia e dei relativi pareri, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

Si vuole inoltre segnalare che l'eventuale sanatoria strutturale, se necessaria, deve essere a firma di Dottore Ingegnere in quanto competente in tale ambito.

In merito alla completa regolarizzazione del bene, cioè delle irregolarità rilevate, il sottoscritto Esperto non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. L'Esperto vuole precisare, in linea generale, che i Comuni e gli Enti Preposti non rilasciano documentazione attestante la fattibilità o meno di eventuali sanatorie, se non dietro specifica richiesta di parere preventivo o



formale richiesta di autorizzazione per intervento edilizio. Alla luce di quanto sopra detto il sottoscritto Esperto non può ad oggi dichiarare o meno la possibilità di una completa regolarizzazione del bene, in quanto tale giudizio è di esclusiva competenza degli Uffici Comunali ed altri organismi preposti, così come la quantificazione degli eventuali oneri e/o sanzioni.

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell'aggiudicatario (come gli oneri e spese per la regolarizzazione, l'eventuale rimessione in pristino con quanto autorizzato o l'adeguamento, le certificazioni esempio degli impianti, le attestazioni, gli onorari professionali, ecc.), non possono essere quantificati in modo puntuale per i motivi sopra esposti, e pertanto sono stati determinati in modo orientativo e previsionale, con indirizzo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le valutazioni sono ad oggi state elaborate in base alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione peritale. Si stimano di seguito gli eventuali costi da sostenere per la presentazione della domanda di sanatoria edilizia per l'unità oggetto della presente perizia. Si precisa infine che per le opere non autorizzate o difformi rispetto a quanto autorizzato, previa valutazione da parte di tecnico di fiducia, l'aggiudicatario potrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ogni decisione dei competenti organi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi, ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ed eventuali pareri con esclusione delle spese vive dell'unità pignorata. I costi non comprendono le sanzioni amministrative e la sanatoria di tipo strutturale se necessaria: €2.500,00
- Presentazione di Agibilità ad esclusione della documentazione a corredo della stessa: €1.500,00
- Completo rifacimento del bagno, con adeguamento delle altezze, come da fine lavori: €7.000,00

Il sottoscritto Esperto vuole precisare nuovamente che l'immobile non è conforme. L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta oltre alla sanzione paesaggistica che, secondo quanto stabilito nella L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi dell'ultima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate datata 29/06/2005 prot. LU0102620 si è riscontrato che la stessa non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere professionali di tecnico abilitato per la presentazione presso l'Ufficio del territorio della pratica DOCFA escluse le spese vive: €800,00



Si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica catastale, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattati di una mera indicazione di massima. Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MASSAROSA VIA PER GUALDO 292/A, FRAZIONE GUALDO LOCALITÀ
"LA PRESA"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MASSAROSA Via per Gualdo 292/A, frazione Gualdo località "La Presa", della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Diritti di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Massarosa, frazione di Gualdo, Loc. "La Presa", Via per Gualdo n. 292A e più precisamente su appartamento che occupa il piano terra e porzione del piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni, libero su tre lati ed a schiera con altro. L'unità è corredata da resede esclusiva posta sul prospetto principale, posto ad est.

Si accede all'immobile dalla Via Provinciale di Gualdo mediante passo comune.

L'unità immobiliare confina nel complesso con il mappale 893 subalterno 2 graffato con il mappale 144 subalterno 4, con il mappale 143, 149 e 139, tutti ricompresi nel Foglio 19 del Comune di Massarosa, salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- la planimetria catastale in atti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.2 "Conformità Catastale" della presente perizia.
- lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente ai permessi rilasciati. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.1 "Conformità Edilizia" della presente perizia.
- valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 58.320,00
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata".

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 144 sub.3 graffato con il mappale 893 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Località Presa n.292/A, piano: T-1, intestato a _____ nato a _____ (LU) il _____ c.f. _____
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, _____ nata a _____ (LU) il _____ c.f. _____, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

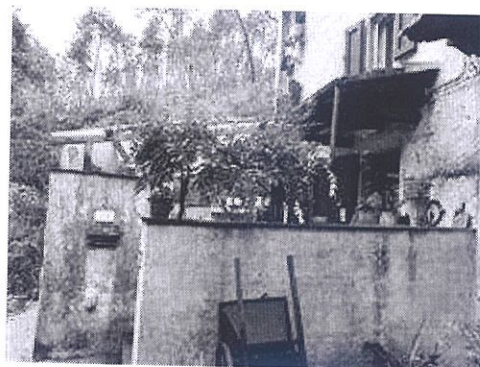
Dati attribuiti a seguito di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-



ristrutturazione del 29/06/2005 pratica n. LU 0102620 in atti dalla stessa data (n. 16554.1/2005) e per precedente frazionamento e fusione del 31/01/2002 Pratica n. 24925, in atti dalla stessa data (n.661.1/2002). Ai fini della cronistoria catastale si precisa che: - il mappale 144 intero di qualità ente urbano di mq. 46 derivava dal Tipo Mappale in deroga del 16/12/1998 (n.5160.1/1998) in atti dalla stessa data ed infine dall'impianto meccanografico del 23/12/1975; - il mappale 893 intero di qualità ente urbano di mq. 72 derivava dal Frazionamento del 27/05/1997 (n.1800.1/1997) in atti dalla stessa data, in precedenza era individuato dal mappale 152 di mq. 230 di qualità corte, derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti di piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Massarosa, frazione di Gualdo, Loc. "La Presa", Via per Gualdo n. 292A e più precisamente su appartamento che occupa il piano terra e porzione del piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni, libero su tre lati ed a schiera con altro.

L'unità per civile abitazione risulta così composta: al piano terra da ingresso- soggiorno con angolo cottura, ripostiglio sottoscala, disimpegno e bagno, al piano primo da due camere, collegati mediante scala interna. L'unità è corredata da resede esclusiva posta sul prospetto principale ad est la quale risulta gravata da servitù di passo a favore di terzi, "servitù di passo da esercitarsi nel modo meno dannoso per il fondo servente" costituita e regolata dall'Atto Notaio Cirri Giovanni Rep. 53005 del 17/10/2002 al quale si rimanda per maggiori delucidazioni.

Si accede all'immobile dalla Via Provinciale di Gualdo mediante passo comune.

L'unità immobiliare confina nel complesso con il mappale 893 subalterno 2 graffato con il mappale 144 subalterno 4, con il mappale 143, 149 e 139, tutti ricompresi nel Foglio 19 del Comune di



Massarosa, salvo se altri o meglio di fatto.

Si precisa che l'altezza interna utile del piano terra nella zona ingresso-soggiorno con angolo cottura è di circa 2,29 ml al traliccio, mentre nella zona bagno è di circa 2,18 ml al traliccio. Al piano primo l'altezza al traliccio è di circa 2,13 al traliccio. Come indicato nella conformità edilizia, a parere del sottoscritto Esperto il solaio interpiano tra il piano terra e primo, così come quello sprastante, non dovrebbero aver subito variazioni; i travi tralicci e mezzane risultano molto datati così come pure la pavimentazione in cotto al piano primo, la quale presenta in alcuni punti degli avvallamenti. Si precisa inoltre che a causa dei mobili presenti, il sottoscritto non ha potuto verificare le altezze in molti punti.

La superficie utile complessiva è di circa 57,00 mq.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, e da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello pedonale in metallo.

cancello: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: infissi in legno con vetro singolo, mentre in una camera è presente un infisso con doppio vetro, dotati di sportelli esterni.

infissi esterni: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte interne in legno.

infissi interni: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

manto di copertura: il manto di copertura è presumibilmente in eternit.

manto di copertura: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: pareti esterne intonacate e tinteggiate.

pareti esterne: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: in gress porcellanato al piano terra, in ceramica nel bagno, ed in mezzane di cotto al piano primo.

pavimentazione interna: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: pavimentazione in cotto all'interno della zona recintata e in cemento nella zona uso passo.

pavimentazione esterna: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: portone ingresso in legno e vetro.

portone di ingresso: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: scala in muratura con scalini in pietra e mezzane di cotto.

scale: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina.

rivestimento interno: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico sottotraccia dotato di frutti.

elettrico: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: impianto autonomo per lo smaltimento dei reflui domestici autorizzato dall'Ufficio Ambiente del Comune di Massarosa n. 43/2002. Il sottoscritto Esperto non ha visionato l'impianto in quanto totalmente interrato e pertanto ne ignora la conformità.

fognatura: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: l'immobile è allacciato all'acquedotto comunale.

idrico: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: impianto termico autonomo alimentato da

termico: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stufa a legna posta al piano terra, nel soggiorno cucina e radiatori in alluminio. Per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono presenti due boiler elettrici uno posto all'esterno ed uno posto nel bagno.

Delle Strutture:

solai: solai interni in travi e travicelli in legno e mezzane di cotto.

solai cotto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: per quanto è stato possibile osservare, le strutture perimetrali sono in muratura portante.

strutture verticali ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie esterna lorda della civile abitazione Piano Terra e Piano Primo.	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento 1° piano - PT: Cantina PIANO PRIMO: Ingresso - sala - cucina - 3 camere - ripostiglio - bagno - 2 disimpegni.

Indirizzo: Massarosa Monte Pitoro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: Terratetto disposto su tre livelli con posto auto e giardino staccato. PT ingresso-soggiorno, cucina abitabile e ripostiglio, P1 da camera matrimoniale e bagno, P2 da camera e studio oltre soffitta.

Indirizzo: Massarosa-Monte Pitore

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/08/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Luisa Trombetta Rep.4293 del 02/08/2023

Descrizione: fabbricato per civile abitazione adiacente con altro, al PT composto da sala con angolo cottura, e ripostiglio sottoscala, P1 da bagno, due camere e stanza armadi, al P2 da ampio vano sottotetto e bagno. Corredato da resedi esclusive.

Indirizzo: Gualdo, Via Panicale

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.146,79 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne l'abitazione, i prezzi unitari che si sono valutati per la stima tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Massarosa, inerenti al 1° semestre del 2023 della zona periferica, codice zona D2, nella tipologia "Abitazioni di tipo economico", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di € 1.350,00 ed un valore massimo di € 2.000,00 al mq. lordo.

Inoltre il sottoscritto ha condotto una ricerca per la verifica di eventuali valori di immobili simili per caratteristiche e nelle vicinanze di quello oggetto della presente perizia, riconducibili quindi al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono meglio dettagliate:

1. ha eseguito due sopralluoghi sull'immobile oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trova lo stesso e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per immobili immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per unità immobiliari poste nelle immediate vicinanze e con caratteristiche similari;
3. rilevazione dei valori di mercato reperiti anche mediante l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per immobili del medesimo segmento e nella zona d'interesse;
4. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto all'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il sottoscritto Esperto ritiene comunque che con le attuali condizioni del mercato, immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato al prezzo di € 1.100,00 al mq. per la civile abitazione, comprensivo anche dell'incidenza della zona esterne. Il sottoscritto Esperto anche in considerazione della posizione, a ridosso del monte e prospiciente il rio anche se in posizione rialzata, non dotato di parcheggio e raggiungibile solo a piedi dalla strada pubblica, ha



ritenuto opportuno attribuire un valore di € 1.100,00 al mq.
Pertanto adottando il prezzo indicato, si ottiene il seguente risultato:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 1.100,00 = **84.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita ai pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il cd. prezzo a base d'asta, e pertanto il criterio di stima che viene utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa, agenzie: Massarosa, osservatori del mercato immobiliare Massarosa, ed inoltre: Borsino Immobiliare, Atti di compravendita.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	77,00	0,00	84.700,00	84.700,00
				84.700,00 €	84.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Gli Esecutati nato a il e
nata a il sono titolari dei diritti di 1/2 di proprietà ciascuno
dell'unità abitativa, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 29/08/2023 n. 11184 di
Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti di 1/1 dell'intera piena proprietà
sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, Foglio 19,
Mappali 893 subalterno 1, graffato con il mappale 144 subalterno 3 con il quale
forma una sola unità immobiliare.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da
relazionare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 14.580,00
--	---------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
---	----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.320,00
--	---------------------

data 17/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Valentina Sodini

