



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 291/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Giacomo Lucente

CUSTODE:

IVG di Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2017

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Daniele Carducci**

CF: CRDDNL78T15G628C

con studio in FORTE DEI MARMI (LU) Via Provinciale 155

telefono: 058482593

email: geometracarducci@gmail.com

PEC: daniele.carducci@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 291/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **144,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

La zona in cui è ubicata la proprietà è posta nel Comune di Pietrasanta, Frazione Capezzano Monte, zona caratterizzata principalmente dalla presenza di fabbricati mono e plurifamiliari inseriti in contesto collinare e che si distinguono in particolar modo per la loro posizione panoramica con vista mare. La proprietà oggetto della presente valutazione nello specifico è composta da due distinti fabbricati ad uso civile abitazione (principale A) e secondario B)), da un garage ed ampio terreno di resede (del tipo terrazzato) destinato in parte a giardino ed in parte ad uliveto. L'accesso ai fabbricati avviene da un unico ingresso carrabile e pedonale posto sulla via di Capezzano al civico n° 32, che immette direttamente nella parte di resede destinata a parcheggio dove si trova inoltre il garage. La proprietà anche se composta da due fabbricati distinti, comunque è da considerarsi come un unico compendio immobiliare vista la sua conformità, accessibilità e comunque la condivisione delle aree esterne ed accessorie.

Nello specifico il fabbricato (principale A) posto all'ingresso della proprietà, è stato edificato nel 1968 e successivamente nel corso degli anni è stato oggetto di vari interventi edilizi volti all'ampliamento ed alla ristrutturazione dello stesso, come si evince dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pietrasanta (Concessione Edilizia n° 290 del 2002 e succ). L'edificio nel dettaglio si sviluppa al solo piano terra (rialzato rispetto al piano di campagna di cm. 60 circa), ed è costituito da: ampio ingresso/soggiorno, studio, camera matrimoniale, cucina abitabile con accesso dall'esterno, disimpegno, W.c.- doccia, bagno e vano uso ripostiglio. Esternamente al fabbricato è inoltre presente un portico coperto sviluppato sul lato sud-ovest e nord-ovest, mentre nella parte retro del fabbricato è presente un altro vano accessorio adibito a locale tecnico (alloggio caldaia) con adiacenti piani di lavoro e posizionamento di un punto acqua.

La struttura portante del fabbricato visto l'anno di costruzione è stata realizzata in muratura dello spessore di cm. 30 per le pareti perimetrali, e di cm. 8 per le tramezzature interne, i solai interpiano e del tetto sono in latero cemento, mentre la copertura è in tegole di cotto tipo marsiliesi. Internamente l'edificio risulta intonacato con finitura al civile in tutte le sue parti e tinteggiato in tutti i locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: via Capezzano n° 32, piano: T, intestato a Sig. [REDACTED]  
La planimetria catastale riferita al suddetto immobile non risulta aggiornata in riferimento all'attuale consistenza del fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2002.

**A.1** box singolo, composto da unico vano, sviluppa una superficie commerciale di **11,00** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: via Capezzano n° 32, piano: Terra, intestato a Sig. [REDACTED]



Trattasi di garage coperto posto all'ingresso della proprietà in prossimità del fabbricato principale A). Lo stesso è stato ben integrato nel declivio naturale del terreno ed è dimensionato per il parcheggio di una sola automobile. Strutturalmente il manufatto è stato realizzato in muratura (pareti e copertura), internamente presenta una pavimentazione in mattonelle di gres o similare, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati in tutte le loro parti senza finitura al civile, è presente inoltre una porta in metallo basculante per la chiusura dello stesso.

**B** villa singola a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **198,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

La zona in cui è ubicata la proprietà è posta nel Comune di Pietrasanta, Frazione Capezzano Monte, zona caratterizzata principalmente dalla presenza di fabbricati mono e plurifamiliari inseriti in contesto collinare e che si distinguono in particolar modo per la loro posizione panoramica con vista mare. La proprietà oggetto della presente valutazione nello specifico è composta da due distinti fabbricati ad uso civile abitazione (principale A) e secondario B)), da un garage ed ampio terreno di resede (del tipo terrazzato) destinato in parte a giardino ed in parte ad uliveto. L'accesso ai fabbricati avviene da un unico ingresso carrabile e pedonale posto sulla via di Capezzano al civico n° 32, che immette direttamente nella parte di resede destinata a parcheggio dove si trova inoltre il garage. La proprietà anche se composta da due fabbricati distinti, comunque è da considerarsi come un unico compendio immobiliare vista la sua conformità, accessibilità e comunque la condivisione delle aree esterne ed accessorie.

Nello specifico il fabbricato (secondario B)) nasce dall'ampliamento e ristrutturazione dell'originaria pertinenza del fabbricato principale (cantina interrata e vani accessori piano terra) posta nella parte terminale della proprietà (sul lato sud). Nell'anno 2003 infatti a seguito del rilascio da parte del Comune di Pietrasanta di Permesso di Costruire n° 187/2003 il corpo di fabbrica esistente è stato parzialmente sopraelevato costituendo di fatto una nuova unità immobiliare a se stante, che rimane comunque per ubicazione all'interno della proprietà, accessibilità e condivisione degli spazi esterni "collegata" con il fabbricato principale. L'edificio nello specifico si sviluppa su due piani fuori terra oltre il piano interrato ed è costituito da: al piano terra da ampio ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina abitabile con accesso dall'esterno, W.c doccia e piccolo vano ripostiglio, al piano primo da disimpegno, bagno, n° 2 camere di cui una con ampio terrazzo. Al piano interrato invece si trovano vani adibiti ad uso cantina di ampie dimensioni, accessibili sia internamente dal fabbricato mediante scala di collegamento posta nell'ingresso/soggiorno, sia esternamente dal resede mediante accesso autonomo. Il fabbricato inoltre è corredato a piano terra da un ampio portico coperto (con forno) ed un locale tecnico per l'alloggio della caldaia. Al piano primo inoltre è presente un ulteriore vano tecnico accessibile dal terrazzo comunicante con la camera (lato nord-ovest) ed un altro terrazzo accessibile esclusivamente dal resede e posto sul lato sud-est dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato-Terra-Primo, ha un'altezza interna di 2,30-2,60-2,77. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via Capezzano n° 32, piano: Interrato, Terra e Primo, intestato a Sig. [REDACTED]  
La planimetria catastale attualmente in atti non corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto dovrà essere aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

**C** terreno residenziale a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi della totalità di superficie destinata a resede esclusiva dei fabbricati principale A) e secondario B), la stessa è adibita in parte a giardino ed in parte ad uliveto. Vista la conformazione del terreno di tipo collinare terrazzato lo stesso è caratterizzato dalla presenza di muri di contenimento e di scale realizzate in pietra per consentire l'accesso alle parti superiori ed inferiori della proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1620, intestato a Sig. [REDACTED]



Trattasi del resede dei fabbricati principale A) e secondario B)

- foglio 19 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. Cl. 2, superficie 655, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 4,40 € intestato a Sig. [REDACTED]  
Trattasi di terreno facente parte della resede dei fabbricati principale A) e secondario B) posto nella parte terminale della prorieta lato ovest.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno **D terreno agricolo** a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprieta [REDACTED] F [REDACTED]

Trattasi di piccola presella di terreno con presenza di piante di ulivo, posta esternamente alla proprieta descritta ai punti precedenti e precisamente ubicata davanti all'ingresso della proprieta, oltre la via Capezzano. Tale porzione di terreno risulta oggettivamente marginale alla valutazione dell'insieme dei beni sia per dimensioni che per posizione e fruibilita.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. Prod. Cl. 3, superficie 24, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a Sig. [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unita principali:	<b>567,08 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 882.125,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 882.125,60</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2017</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:



#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/10/2002 a firma di Notaio Paolo Lizza di Genova ai nn. 68305 di repertorio, a favore di San Paolo IMI s.p.a. con sede a Torino C.F.: 06210280019, contro [REDACTED]

debitore non datore, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 50000.

Iscrizione n. 20994/4192 del 28/10/2002

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/04/2012 a firma di Notaio Paolo Lizza di Genova ai nn. 93634/30143 di repertorio, a favore di Banca Carige s.p.a. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia C.F.: 03285880104, contro [REDACTED] terzo datore di ipoteca e [REDACTED]

debitore non datore, derivante da Concessione a garanzia di apertura del credito.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 125000.

Iscrizione n. 7966/1127 del 18/05/2012

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/2013 a firma di Notaio Paolo Lizza di Genova ai nn. 94815/31118 di repertorio, a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino C.F.: 00799960158, contro [REDACTED] derivante da Garanzia di apertura del credito.

Importo ipoteca: 500000.

Importo capitale: 25000.

Iscrizione n. 1923/277 del 05/02/2013

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/11/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Genova ai nn. 11333/2015 di repertorio, a favore di 5P s.r.l. con sede in Genova C.F.: 01711240992, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione n. 17737/12197 del 03/12/2015

pignoramento, stipulata il 15/04/2016 a firma di Unep di Lucca ai nn. 2182 di repertorio, a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino C.F.: 10810700152, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione n. 7576/5160 del 04/05/2016.

#### 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2002), con atto stipulato il 02/10/2002 a firma di Notaio Paolo Lizza di Genova ai nn. 68304 di repertorio, registrato il 17/10/2002 a Agenzia delle Entrate di Genova 3 ai nn. 2739, trascritto il



28/10/2002 a Pisa ai nn. prot. gen. 20993 prot. part. 14198, in forza di atto di compravendita

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/1981 fino al 02/10/2002), con atto stipulato il 14/11/1981 a firma di Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta ai nn. 78419 di repertorio, registrato il 02/12/1981 a Agenzia delle Entrate di Viareggio ai nn. 5314, trascritto il 18/11/1981 a Pisa ai nn. rep.part. 9686 reg. gen. 13804, in forza di atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **83/1968**, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di costruzione di nuovo fabbricato, presentata il 06/02/1968, rilasciata il 23/02/1968 con il n. 83 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **27/1983**, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di realizzazione di portico a casa di civile abitazione e cantina seminterrata, presentata il 12/07/1982, rilasciata il 18/02/1983 con il n. 27 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **132s/1994**, intestata a Sig.ri [REDACTED], per lavori di ampliamento fabbricato principale, realizzazione di garage, ampliamento piano seminterrato e costruzione di unità immobiliare sopra lo stesso, presentata il 01/04/1986 con il n. 3263 di protocollo, rilasciata il 24/03/1994 con il n. 132/s di protocollo.

N.b. La Concessione Edilizia in Sanatoria sopra riportata è stata revocata in quanto è stata richiesta successivamente in data 05/09/2002 prot. n° 026617, la rettifica degli elaborati grafici cui ha fatto seguito Concessione Edilizia in Sanatoria n° 123/s del 06/12/2002.

Concessione edilizia in sanatoria N. **123s/2002**, intestata a Sig.ri [REDACTED] per lavori di ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione (fabbricato principale) e realizzazione di un vano ad uso garage. Diversa posizione del fabbricato secondario e ampliamento dello stesso rendendolo un unità immobiliare ad uso abitativo, presentata il 05/09/2002 con il n. 026617 di protocollo, rilasciata il 06/12/2002 con il n. 132/s di protocollo.

La presente Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata a seguito di domanda di condono edilizio (L.47/1985) e presentata presso il Comune di Pietrasanta il 01/04/1986 al n° 3310, sostituisce e rettifica la precedente Concessione Edilizia in sanatoria 132/s del 1994 (revocata) per aggiornamento elaborati grafici.

Denuncia Inizio Attività N. **2715/2005**, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di recinzione della proprietà, presentata il 06/06/2005 con il n. 029172 di protocollo

Concessione edilizia N. **290/2002** e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 05/09/2002 con il n. 26614 di protocollo, rilasciata il 19/12/2002 con il n. 290 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato A

Concessione edilizia N. **183/2003**, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento a fabbricato ad uso civile abitazione monofamiliare in variate alla C.E. 290 del 19/12/2002, presentata il 18/04/2003 con il n. 11956 di protocollo, rilasciata il 11/09/2003 con il n. 183 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato A

Attestazione di Conformità in Sanatoria N. **32/2015**, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di opere in parziale difformità dalla Concessione Edilizia n° 183/2003., presentata il 21/11/2014 con il n. 39688 di protocollo, rilasciata il 28/05/2015 con il n. 32 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato A



Concessione edilizia N. **187/2003**, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di fabbricato di civile abitazione monofamiliare, presentata il 18/04/2003 con il n. 11957 di protocollo, rilasciata il 11/09/2003 con il n. 187 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato B.

N.b. è stato presentato in data 21/11/2014 prot. n° 36690 Permesso di Costruire in Sanatoria per opere realizzate in difformità alla C.E. 187/2003 consistenti in modifiche di sagoma, interne ed esterne. La pratica edilizia ha concluso il suo iter istruttorio ed è in fase di rilascio avendo avuto parere favorevole da parte dell'ufficio edilizia privata del Comune di Pietrasanta (non è stato però possibile prenderne visione), per il ritiro della pratica si dovranno corrispondere € 9.000,00 circa di oneri sanzionatori.

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **44/2014** e successive varianti, intestata a Sig. [REDACTED] per lavori di Modifiche di sagoma, interne ed esterne., presentata il 21/11/2014 con il n. 36690 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B) fabbricato secondario.

La pratica ha concluso il suo iter presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Pietrasanta ed è in fase di rilascio.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R.T. n° 65/2014)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A) - Fabbricato principale con garage accessorio.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 32/2015 non sono state rilevate difformità salvo riscontrare qualche piccola differenza in alcune misure interne ed esterne comunque rientranti nelle tolleranze costruttive del 2% ai sensi delle vigenti normative edilizie.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche della sagoma del fabbricato, distribuzione dei locali interni e modifiche prospettiche. (normativa di riferimento: L.R.T. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' stata presentata presso il Comune di Pietrasanta pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria per opere difformi rispetto alla Concessione Edilizia n. 187 del 2003, ed a seguito di colloquio avuto con l'ufficio edilizia privata è stato riferito che la stessa ha raggiunto la sua conclusione ed è in fase di rilascio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione da corrispondere al comune: €9.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Pratica in fase di rilascio

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B) - fabbricato secondario.

L'importo della sanzione da corrispondere al Comune essendo la pratica in fase di rilascio (pertanto non visionabile) è stata stimata in base alle difformità presumibilmente realizzate sul fabbricato e dal sottoscritto ipotizzate dopo il sopralluogo effettuato sul posto. Si precisa inoltre che al piano terra l'altezza rilevata è di mt. 2,60 pertanto è da verificare la destinazione d'uso dei vani rispetto al titolo edilizio precedente Concessione Edilizia n. 187 del 2003, si precisa inoltre che è stata rilevata una piccola vasca uso piscina nel resede ed un locale tecnico al piano primo.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca. Inoltre nella cartografia catstale non sono riportati i fabbricati pertanto fatto salvo il tipo mappale 2358U/1986 (non inserito) si dovrà comunque eseguire un nuovo e più dettagliato rilievo dello stato dei luoghi mediante rilievo topografico rappresentando con esattezza i fabbricati nella loro consistenza all'interno del lotto .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca di pratica Docfa per rappresentare mediante nuova planimetria l'effettiva consistenza del fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €700,00
- Tipo mappale strumentale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A) - Fabbricato principale

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente in atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca di pratica Docfa per rappresentare mediante nuova planimetria l'effettiva consistenza del fabbricato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B) - Fabbricato secondario

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIETRASANTA VIA CAPEZZANO MONTE 32, FRAZIONE CAPEZZANO MONTE

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **144,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

La zona in cui è ubicata la proprietà è posta nel Comune di Pietrasanta, Frazione Capezzano Monte, zona caratterizzata principalmente dalla presenza di fabbricati mono e plurifamiliari inseriti in contesto collinare e che si distinguono in particolar modo per la loro posizione panoramica con vista mare. La proprietà oggetto della presente valutazione nello specifico è composta da due distinti fabbricati ad uso civile abitazione (principale A) e secondario B)), da un garage ed ampio terreno di resede (del tipo terrazzato) destinato in parte a giardino ed in parte ad uliveto. L'accesso ai fabbricati avviene da un unico ingresso carrabile e pedonale posto sulla via di Capezzano al civico n° 32, che immette





direttamente nella parte di resede destinata a parcheggio dove si trova inoltre il garage. La proprietà anche se composta da due fabbricati distinti, comunque è da considerarsi come un unico compendio immobiliare vista la sua conformità, accessibilità e comunque la condivisione delle aree esterne ed accessorie.

Nello specifico il fabbricato (principale A)) posto all'ingresso della proprietà, è stato edificato nel 1968 e successivamente nel corso degli anni è stato oggetto di vari interventi edilizi volti all'ampliamento ed alla ristrutturazione dello stesso, come si evince dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pietrasanta (Concessione Edilizia n° 290 del 2002 e succ). L'edificio nel dettaglio si sviluppa al solo piano terra (rialzato rispetto al piano di campagna di cm. 60 circa), ed è costituito da: ampio ingresso/soggiorno, studio, camera matrimoniale, cucina abitabile con accesso dall'esterno, disimpegno, W.c.- doccia, bagno e vano uso ripostiglio. Esternamente al fabbricato è inoltre presente un portico coperto sviluppato sul lato sud-ovest e nord-ovest, mentre nella parte retro del fabbricato è presente un altro vano accessorio adibito a locale tecnico (alloggio caldaia) con adiacenti piani di lavoro e posizionamento di un punto acqua.

La struttura portante del fabbricato visto l'anno di costruzione è stata realizzata in muratura dello spessore di cm. 30 per le pareti perimetrali, e di cm. 8 per le tramezzature interne, i solai interpiano e del tetto sono in latero cemento, mentre la copertura è in tegole di cotto tipo marsiliesi. Internamente l'edificio risulta intonacato con finitura al civile in tutte le sue parti e tinteggiato in tutti i locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: via Capezzano n° 32, piano: T, intestato a Sig. [REDACTED]  
La planimetria catastale riferita al suddetto immobile non risulta aggiornata in riferimento all'attuale consistenza del fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Pietrasanta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza al centro storico di Pietrasanta.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il fabbricato in data 15 marzo 2017, il sottoscritto ha potuto accedere a tutti i locali del fabbricato constatandone il grado di manutenzione e le finiture generali dello stesso. Nello specifico il fabbricato in oggetto presenta finiture generali di medio livello ovvero: la pavimentazione interna dei locali è stata realizzata con mattonelle tipo gres o similare, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono invece in ceramica. Esternamente il portico presenta una pavimentazione in cotto, mentre i marciapiedi ed i camminamenti pedonabili/carrabili



posti nel resede sono stati realizzati con pietre di varie pezzature. Per quanto concerne invece gli infissi esterni sono presenti porte/finestre e finestre in legno verniciato al naturale, con vetro singolo, le stesse sono dotate inoltre di sistema di oscuramento costituito da persiane in legno verniciato al naturale, le porte interne sono invece in legno tamburato a disegno semplice. Esternamente le soglie e davanzali e gli stipiti del fabbricato sono in marmo tipo Travertino, mentre i davanzali interni delle finestre sono in legno verniciato al naturale. Per quanto concerne l'impianto idro-sanitario e di riscaldamento del fabbricato, lo stesso avviene mediante combustibile gas (metano) con caldaia autonoma posta nel vano tecnico (sul retro dell'edificio), mentre internamente è presente un sistema di riscaldamento ad elementi radianti (termosifoni in alluminio). L'impianto elettrico per quanto è stato possibile visionare è del tipo sottotraccia sfilabile e comunque vista la ristrutturazione del fabbricato dell'anno 2002, si presume che lo stesso sia stato realizzato ed aggiornato (per la parte esistente) conformemente alla normativa di riferimento dell'epoca. Durante il sopralluogo svolto, il sottoscritto non ha rilevato particolari problematiche manutentive al fabbricato salvo constatare la mancanza di una manutenzione ordinaria dei vari componenti dell'edificio quali infissi, persiane, pavimentazione esterna e giardino. Alla luce delle considerazioni esposte, il fabbricato si presenta comunque in un discreto stato di conservazione e comunque salvo qualche lavoro di ordinaria manutenzione risulta abitabile.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Esterna Lorda fabbricato	133,70	x	100 %	=	133,70
Superficie Esterna Lorda portico esterno	34,10	x	30 %	=	10,23
Superficie Esterna Lorda locale tecnico	1,10	x	25 %	=	0,28
<b>Totale:</b>	<b>168,90</b>				<b>144,20</b>

#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da unico vano, sviluppa una superficie commerciale di **11,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 97,71 Euro, indirizzo catastale: via Capezzano n° 32, piano: Terra, intestato a Sig. [REDACTED]

Trattasi di garage coperto posto all'ingresso della proprietà in prossimità del fabbricato principale A). Lo stesso è stato ben integrato nel declivio naturale del terreno ed è dimensionato per il parcheggio di una sola automobile. Strutturalmente il manufatto è stato realizzato in muratura (pareti e copertura), internamente presenta una pavimentazione in mattonelle di gres o similare, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati in tutte le loro parti senza finitura al civile, è presente inoltre una porta in metallo basculante per la chiusura dello stesso.

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: villa singola  
Indirizzo: Frazione Capezzano Monte  
Superfici principali e secondarie: 250  
Superfici accessorie: 140  
Prezzo/Prezzo richiesto: 1.200.000,00 pari a 3.076,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (29/03/2017)  
Valore minimo: 2.200,00  
Valore massimo: 2.900,00  
Note: Riferito alla Frazione di Capezzano Monte tipologia abitazioni civili

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,20	x	2.900,00	=	<b>418.194,50</b>
Valore superficie accessori:	11,00	x	2.900,00	=	<b>31.900,00</b>
					<b>450.094,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 450.094,50**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 450.094,50**

BENI IN PIETRASANTA VIA CAPEZZANO MONTE 32, FRAZIONE CAPEZZANO MONTE

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO B

**villa singola** a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **198,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. La zona in cui è ubicata la proprietà è posta nel Comune di Pietrasanta, Frazione Capezzano Monte, zona caratterizzata principalmente dalla presenza di fabbricati mono e plurifamiliari inseriti in contesto collinare e che si distinguono in particolar modo per la loro posizione panoramica con vista mare. La proprietà oggetto della presente valutazione nello specifico è composta da due distinti fabbricati ad uso civile abitazione (principale A) e secondario B)), da un garage ed ampio terreno di resede (del tipo terrazzato) destinato in parte a giardino ed in parte ad uliveto. L'accesso ai fabbricati avviene da un unico ingresso carrabile e pedonale posto sulla via di Capezzano al civico n° 32, che immette direttamente nella parte di resede destinata a parcheggio dove si trova inoltre il garage. La proprietà anche se composta da due fabbricati distinti, comunque è da considerarsi come un unico compendio immobiliare vista la sua conformità, accessibilità e comunque la condivisione delle aree esterne ed accessorie.



Nello specifico il fabbricato (secondario B)) nasce dall'ampliamento e ristrutturazione dell'originaria pertinenza del fabbricato principale (cantina interrata e vani accessori piano terra) posta nella parte terminale della proprietà (sul lato sud). Nell'anno 2003 infatti a seguito del rilascio da parte del Comune di Pietrasanta di Permesso di Costruire n° 187/2003 il corpo di fabbrica esistente è stato parzialmente sopraelevato costituendo di fatto una nuova unità immobiliare a se stante, che rimane comunque per ubicazione all'interno della proprietà, accessibilità e condivisione degli spazi esterni "collegata" con il fabbricato principale. L'edificio nello specifico si sviluppa su due piani fuori terra oltre il piano interrato ed è costituito da: al piano terra da ampio ingresso/soggiorno, disimpegno, cucina abitabile con accesso dall'esterno, W.c doccia e piccolo vano ripostiglio, al piano primo da disimpegno, bagno, n° 2 camere di cui una con ampio terrazzo. Al piano interrato invece si trovano vani adibiti ad uso cantina di ampie dimensioni, accessibili sia internamente dal fabbricato mediante scala di collegamento posta nell'ingresso/soggiorno, sia esternamente dal resede mediante accesso autonomo. Il fabbricato inoltre è corredato a piano terra da un ampio portico coperto (con forno) ed un locale tecnico per l'alloggio della caldaia. Al piano primo inoltre è presente un ulteriore vano tecnico accessibile dal terrazzo comunicante con la camera (lato nord-ovest) ed un altro terrazzo accessibile esclusivamente dal resede e posto sul lato sud-est dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato-Terra-Primo, ha un'altezza interna di 2,30-2,60-2,77. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via Capezzano n° 32, piano: Interrato, Terra e Primo, intestato a [REDACTED]  
La planimetria catastale attualmente in atti non corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto dovrà essere aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Pietrasanta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza al centro storico di Pietrasanta.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il fabbricato in data 15 marzo 2017, il sottoscritto ha potuto accedere a tutti i locali del fabbricato constatandone il grado di manutenzione e le finiture generali dello stesso. Nello specifico il fabbricato in oggetto presenta finiture generali di medio livello ovvero: la pavimentazione interna dei locali è stata realizzata in parte con mattonelle di cotto ed in parte in gres o similare, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono invece in ceramica. Esternamente il portico presenta una pavimentazione in cotto, come il marciapiedi ed i terrazzi al piano primo. Per quanto concerne invece gli infissi esterni sono presenti porte/finestre e finestre in legno verniciato al naturale con vetro singolo, le stesse inoltre sono dotate di persiane in legno verniciato al naturale come sistema di oscuramento. Le porte interne sono in legno tamburato a disegno semplice, le soglie, i davanzali e gli stipiti interni ed esterni delle aperture sono in marmo tipo



Travertino. Per quanto concerne l'impianto idro-sanitario e di riscaldamento del fabbricato, lo stesso avviene mediante combustibile gas (metano) con caldaia autonoma posta nel vano tecnico (sul lato nord-est dell'edificio), mentre internamente è presente un sistema di riscaldamento ad elementi radianti (termosifoni in alluminio). L'impianto elettrico per quanto è stato possibile visionare è del tipo sottotraccia sfilabile e comunque vista la ristrutturazione del fabbricato nell'anno 2003 si presume sia stato realizzato ed aggiornato (per la parte esistente) conformemente alla normativa di riferimento dell'epoca. Durante il sopralluogo svolto il sottoscritto non ha rilevato gravi problematiche manutentive al fabbricato salvo constatare la mancanza di una manutenzione ordinaria dei vari componenti dell'edificio quali infissi, persiane, pavimentazione esterna, oltre a riscontrare qualche manifestazione di umidità di risalita (nelle pareti al piano terra e vano scale) oltre a riscontrare la perdita di acqua dalla caldaia che ha allagato parzialmente il locale tecnico. Alla luce delle considerazioni esposte il fabbricato si presenta comunque in un mediocre stato di conservazione e comunque salvo qualche lavoro di ordinaria e straordinaria manutenzione risulta abitabile.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice			commerciale
Superficie Esterna Lorda fabbricato	133,00	x	100 %	=	133,00	
Superficie Esterna Lorda piano interrato	96,20	x	50 %	=	48,10	
Superficie Esterna Lorda portico esterno	17,50	x	30 %	=	5,25	
Superficie Esterna terrazzi	40,00	x	30 %	=	12,00	
Superficie Esterna Lorda locale tecnico esterno	2,10	x	25 %	=	0,53	
<b>Totale:</b>	<b>288,80</b>				<b>198,88</b>	

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: villa singola

Indirizzo: Frazione Capezzano Monte

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie: 140



Prezzo/Prezzo richiesto: 1.200.000,00 pari a 3.076,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (29/03/2017)

Valore minimo: 2.200,00

Valore massimo: 2.900,00

Note: Riferito alla Frazione di Capezzano Monte tipologia abitazioni civili

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,88 x 2.900,00 = 576.737,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 576.737,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 576.737,50

BENI IN PIETRASANTA VIA CAPEZZANO MONTE 32, FRAZIONE CAPEZZANO MONTE

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi della totalità di superficie destinata a resede esclusiva dei fabbricati principale A) e secondario B), la stessa è adibita in parte a giardino ed in parte ad uliveto. Vista la conformazione del terreno di tipo collinare terrazzato lo stesso è caratterizzato dalla presenza di muri di contenimento e di scale realizzate in pietra per consentire l'accesso alle parti superiori ed inferiori della proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 391 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1620, intestato a Sig. [REDACTED]  
Trattasi del resede dei fabbricati principale A) e secondario B)
- foglio 19 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. Cl. 2, superficie 655, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 4,40 € intestato a Sig. [REDACTED]  
Trattasi di terreno facente parte della resede dei fabbricati principale A) e secondario B) posto nella parte terminale della proprietà lato ovest.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Pietrasanta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza al centro storico di Pietrasanta.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 



stato di manutenzione generale:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice			commerciale
Superficie Catastale terreno decurtato l'edificatio	2.000,00	x	10 %	=	200,00	
<b>Totale:</b>	<b>2.000,00</b>				<b>200,00</b>	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.000,00**

BENI IN PIETRASANTA VIA CAPEZZANO MONTE 32, FRAZIONE CAPEZZANO MONTE

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a PIETRASANTA via Capezzano Monte 32, frazione Capezzano Monte, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] F [REDACTED]

Trattasi di piccola presella di terreno con presenza di piante di ulivo, posta esternamente alla proprietà descritta ai punti precedenti e precisamente ubicata davanti all'ingresso della proprietà, oltre la via Capezzano. Tale porzione di terreno risulta oggettivamente marginale alla valutazione dell'insieme dei beni sia per dimensioni che per posizione e fruibilità.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. Prod. Cl. 3, superficie 24, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivi ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico di Pietrasanta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vicinanza al centro storico di Pietrasanta.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: mediocre   
panoramicità: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie Catastale terreno accessorio al fabbricato	24,00	x	100 %	=	24,00	
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Pietrasanta, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	villa singola	144,20	11,00	450.094,50	450.094,50
B	villa singola	198,88	0,00	576.737,50	576.737,50
C	terreno residenziale	200,00	0,00	90.000,00	90.000,00
D	terreno agricolo	24,00	0,00	700,00	700,00
				<b>1.117.532,00 €</b>	<b>1.117.532,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per minor valore dovuto a vendita forzata	-20%	-223.506,40
		<b>223.506,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 882.125,60**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 882.125,60**

data 31/03/2017

il tecnico incaricato  
Daniele Carducci

