



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

**A** rustico a PESCAGLIA loc. Fondagno, già via della Chiesa, frazione Fondagno, della superficie commerciale di **87,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
VANI RUSTICI AD USO RIMESSA E CANTINA AVENTI ACCESSO SIA DALLA STRADA PUBBLICA CHE DALLA CORTE COMUNE, MA NON COLLEGATI FRA LORO.

I VANI RIMESSA PRESENTANO PAVIMENTO IN BATTUTO DI CEMENTO, IMPIANTO ELETTRICO LIMITATO ALL' ESSENZIALE E DI VECCHIA CONCEZIONE, INFISSI IN LEGNO, IL TUTTO IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

IL SOLAIO CON STRUTTURA LIGNEA PRESENTA CRITICITA' DOVUTE A VETUSTA' E PROBABILI INTERVENTI ERRATI NEL TEMPO.

I LOCALI CANTINA ACCESSIBILI DALLA CORTE, CON PARETI IN PIETRA, HANNO SOFFITTI A VOLTA E ALTEZZE RIDOTTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 200 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 93, rendita 259,36 Euro, indirizzo catastale: via della Chiesa, piano: Terreno, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: STRADA SU DUE LATI, CORTE COMUNE, PARTICELLA 199, S.S.A.  
INTESTAZIONE NON AGGIORNATA PER MANCATE DENUNCE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

**B** appartamento a PESCAGLIA loc. Fondagno, già via della Chiesa, frazione Fondagno, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA E TERRAZZA; SI COMPONE ATTUALMENTE DI CUCINA - SOGGIORNO, CAMERA, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E AMPIA TERRAZZA DI ACCESSO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 200 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIESA, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: CORTE COMUNE, STRADA PUBBLICA SU DUE LATI, PARTICELLA 199, S.S.A.  
L' INTESTAZIONE NON E' AGGIORNATA PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLE DENUNCE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.735,00
Data della valutazione:	29/09/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 27/09/2010 00:00:00 stabilita attraverso VEDI NOTE AGGIUNTIVE. L' ATTUALE POSSESSORE DEL BENE AVEVA ACQUISTATO L' IMMOBILE, IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON IL CONIUGE, CON ATTO NOTAIO MARVASO REP. 9287 DEL 27.09.2010 ENTRANDO IN POSSESSO DEL BENE.

CON SENTENZA N. 263 DEL TRIBUNALE DI LUCCA DEL 26.2.2020, PASSATA IN GIUDICATO, E' STATA DICHIARATA LA SIMULAZIONE ASSOLUTA DELL' ATTO SUDDETTO E PERTANTO E' VENUTO MENO IL TITOLO RELATIVO AL POSSESSO DA PARTE DEGLI ACQUIRENTI.

### 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 DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/11/2013 a firma di TRIBUNALE PISTOIA ai nn. 1941 di repertorio, iscritta il 01/12/2014 a LUCCA ai nn. 1941 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 99.708,26.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2.

L' IPOTECA GRAVA ANCHE SU ALTRA UNITA'

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/11/2013 a firma di TRIBUNALE DI PISTOIA ai nn. 1144/1 di repertorio, iscritta il 01/12/2014 a LUCCA ai nn. 1942, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 30.678,00.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2.

L' IPOTECA GRAVA ANCHE SU ALTRA UNITA'

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

pignoramento, stipulata il 20/01/2021 a firma di UNEP BARI ai nn. 380 di repertorio, trascritta il

09/02/2021 a LUCCA ai nn. 1567 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
IL PIGNORAMENTO GRAVA ANCHE ALTRA UNITA'

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 06/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 2284 di repertorio, trascritta il 24/03/2014 a LUCCA ai nn. 2745, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
CITAZIONE PER DICHIARAZIONE ANNULLAMENTO ATTO DI VENDITA PESCAGLIA FOGLIO 60 PART. 200 SUB. 1 E 2 PER NOTAIO MARVASO REP. 9287 DEL 27.09.2010- annotazione 26 del 8.1.21 relativa alla sentenza del Tribunale di Lucca n. 263/2020 che ha dichiarato la simulazione assoluta dell' atto di compravendita.

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:  
Il cortile risulta in fatto a servizio di cinque unità immobiliari, di cui quattro facenti parte del fabbricato ove si trova l' unità in oggetto.  
non esiste condominio costituito.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

CON ATTO NOTAIO MARCO MARVASO REP. 9.287 DEL 27.09.2010 TRASCRITTO A LUCCA IL 15/10/2010 AL N. 11130 [REDACTED] AVEVANO VENDUTO I RISPETTIVI DIRITTI DI 1/2 CIASCUNO A [REDACTED].  
L' ATTO E' STATO DICHIARATO SIMULATO CON SENTENZA DEL TRIBUNALE DI LUCCA 26.02.2020 N. 263 E PERTANTO IL BENE E' RIENTRATO NEL POSSESSO DEI VENDITORI, NEL CONTEMPO DECEDUTI, E QUINDI DELL' EREDE INDIVIDUATA DAL PROCEDENTE NELLA PERSONA DEL CONIUGE DI [REDACTED].

in particolare si può riferire che [REDACTED], vedova di [REDACTED] è deceduta in [REDACTED] in data [REDACTED] lasciando come erede il proprio figlio [REDACTED], a sua volta deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]. Al momento del decesso era coniugato con [REDACTED] e che i figli [REDACTED] hanno rinunciato all' eredità del padre.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di successione legittima di [REDACTED].  
LA PROPRIETA' IN CAPO AL SOGGETTO ESECUTATO E' STATA DESUNTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO; [REDACTED] ERA PROPRIETARIO DEI DIRITTI DI 1/2 I CUI FIGLI [REDACTED] HANNO RINUNCIATO ALL' EREDITA' DEL PADRE; L' ALTRA COMPROPRIETARIA [REDACTED] MADRE DI [REDACTED] E' DECEDUTA DURANTE IL PROCESSO DI SIMULAZIONE. I DIRITTI IN CAPO ALLA ESECUTATA SONO STATI PRECISATI NELLA MEMORIA DIFENSIVA AUTORIZZATA DEL PROCEDENTE DATATA 24 MAGGIO 2021.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/10/1966 fino al 25/02/2005), con atto stipulato il 18/10/1966 a firma di NOTAIO MATRAIA ai nn. 12059 di repertorio, registrato il 20/10/1966 a VIAREGGIO ai nn. 1765 VOL. 129

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI [REDACTED] (dal 25/05/2005), con atto stipulato il 25/07/2005, registrato il 03/05/2006 a VIAREGGIO ai nn. 14/697, trascritto il 17/06/2006 a LUCCA ai nn. 7731.  
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' PER ATTO NOTAIO SIMONELLI 16/07/2008 REP. 27995  
TRASCritto A LUCCA IL 18/07/2008 AL N. 7898 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE DI [REDACTED] (dal 25/05/2005), con atto stipulato il 25/05/2005, registrato il 03/05/2006 a VIAREGGIO ai nn. 14/697, trascritto il 17/06/2006 a LUCCA ai nn. 7731.  
ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' PER ATTO NOTAIO SIMONELLI 16/07/2008 REP. 27995  
TRASCritto A LUCCA IL 18/07/2008 AL N. 7898 R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

Il fabbricato di cui l' unita' fa parte e' stato dichiarato nell' atto notaio Marvaso 27/09/2010 rep. 9.287 ( poi dichiarato inefficace ) come costruito anteriormente al 1.9.1967 e non oggetto di successivi interventi. non e' stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

SI PRECISA CHE NON E' STATO POSSIBILE EFFETTUARE LE SEGUENTI VERIFICHE:

-STRUTTURALI - GEOLOGICHE-GEOGNOSTICHE-PRESENZA DI MATERIALI NOCIVI-FUNZIONAMENTO IMPIANTI E FOGNATURE - ACUSTICHE-RICONFINAZIONI-PRESENZA AMIANTO-VERIFICHE SISMICHE-VERIFICHE FUMI IN ATMOSFERA-VERIFICHE EDILIZIE NON AVENDO RINVENUTO TITOLI E PERTANTO NON POTENDO GARANTIRE LA CONFORMITA'.

NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE SI E' TENUTO DEBITO CONTO DI QUANTO SOPRA MEDIANTE L' ABBATTIMENTO DEL 30% DEL VALORE DI MERCATO PER MANCANZA DI GARANZIE.

### 8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

(normativa di riferimento: la commerciabilita' degli immobili e' disciplinata dalla legge 47/85)

L'immobile risulta ..

A prescindere dalle condizioni dell' immobile, al momento questo è privo di un servizio igienico, e pertanto inabitabile.

### 8.2. CONFORMITA' CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **RELATIVAMENTE ALL' APPARTAMENTO** risultano essere state demolite pareti interne e demolito il servizio igienico in appendice, in quanto abusivo. **QUANTO AI VANI DEL PIANO TERRENO** la planimetria in atti non corrisponde allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA CON DUE PLANIMETRIE: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Le planimetrie catastali presentano difformità che possono influire sulla classificazione e sulla determinazione della rendita e pertanto dovranno essere aggiornate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: [REDACTED]

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: [REDACTED]

BENI IN PESCAGLIA LOC. FONDAGNO, GIÀ VIA DELLA CHIESA, FRAZIONE  
FONDAGNO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a PESCAGLIA loc. Fondagno, già via della Chiesa, frazione Fondagno, della superficie commerciale di 87,90 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)  
VANI RUSTICI AD USO RIMESSA E CANTINA AVENTI ACCESSO SIA DALLA STRADA PUBBLICA CHE DALLA CORTE COMUNE, MA NON COLLEGATI FRA LORO.

I VANI RIMESSA PRESENTANO PAVIMENTO IN BATTUTO DI CEMENTO, IMPIANTO ELETTRICO LIMITATO ALL' ESSENZIALE E DI VECCHIA CONCEZIONE, INFISSI IN LEGNO, IL TUTTO IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

IL SOLAIO CON STRUTTURA LIGNEA PRESENTA CRITICITÀ DOVUTE A VETUSTÀ E PROBABILI INTERVENTI ERRATI NEL TEMPO.

I LOCALI CANTINA ACCESSIBILI DALLA CORTE, CON PARETI IN PIETRA, HANNO SOFFITTI A VOLTA E ALTEZZE RIDOTTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 200 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 93, rendita 259,36 Euro, indirizzo catastale: via della Chiesa, piano: Terreno, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: STRADA SU DUE LATI, CORTE COMUNE, PARTICELLA 199, S.S.A.  
INTESTAZIONE NON AGGIORNATA PER MANCATE DENUNCE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

due locali ad uso rimessa, di cui uno accessibile dalla via mediante portone in legno, presentano pavimentazione in cemento a rustico, soffitto costituito da solaio in legno e laterizio di vecchia costruzione, con avvallamenti dovuti a vetustà ed interventi estemporanei nel tempo.

condizioni generali pessime.

i locali cantina, accessibili dalla corte comune, sono allo stato rustico con altezze ridotte, privi di intonaci.

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
LOCALI RIMESSA	72,00	x	100 %	=	72,00
CANTINE	26,50	x	60 %	=	15,90
<b>Totale:</b>	<b>98,50</b>				<b>87,90</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI AGENZIA ENTRATE

Descrizione: BOX

Indirizzo: FONDAGNO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 300,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NELLA ZONA NON SI SONO RINVENUTI COMPARABILI, NE' DI ATTI DI COMPRAVENDITA, NE' IMMOBILI SIMILI SUL MERCATO.

SI VALUTANO I VANI RIMESSA PARI AL 50% DEL COSTO DI UNA ABITAZIONE IN CATTIVE CONDIZIONI PARI A EURO 200/MQ

I VANI CANTINA VENGONO VALUTATI IN CONSIDERAZIONE DELLA EFFETTIVA UTILIZZABILITA' CONSIDERATE LE DIMENSIONI E LE ALTEZZE RIDOTTE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,90 x 200,00 = 17.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.580,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.580,00

BENI IN PESCAGLIA LOC. FONDAGNO, GIÀ VIA DELLA CHIESA, FRAZIONE FONDAGNO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PESCAGLIA loc. Fondagno, già via della Chiesa, frazione Fondagno, della superficie commerciale di 91,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DA SCALA ESTERNA E TERRAZZA; SI COMPONE ATTUALMENTE DI CUCINA - SOGGIORNO, CAMERA, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E AMPIA TERRAZZA DI ACCESSO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 200 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 218,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIESA, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: CORTE COMUNE, STRADA PUBBLICA SU DUE LATI, PARTICELLA 199, S.S.A. L' INTESTAZIONE NON E' AGGIORNATA PER MANCATA PRESENTAZIONE DELLE DENUNCE DI SUCCESSIONE DI [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

scarsa ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

peggiore ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

pessimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' UNITA' SI TROVA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, GLI IMPIANTI IDRICO E ELETTRICO SONO RIDOTTI ALL' ESSENZIALE, NON C' E' IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, INFISSI ESTERNI IN LEGNO, ANCHE IL SOLAIO CHE DIVIDE CON IL PIANO SUPERIORE, IN LEGNO, PRESENTA CRITICITA' DOVUTE ANCHE A UN PASSATO EPISODIO DI PRINCIPIO DI INCENDIO, OLTRE A PRESENZA DI UN TRAVE CHE NON APPOGGIA SULLA PARETE, MA SU UNA MENSOLA E ORDITURA SECONDARIA IN CATTIVE CONDIZIONI.

DA QUANTO E' STATO POSSIBILE ACCERTARE DA UNA PICCOLA BOTOLA CHE SI TROVA AL PIANO SECONDO, ANCHE LA STRUTTURA DEL TETTO DEL FABBRICATO VERSA IN CATTIVE CONDIZIONI.

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
APPARTAMENTO	84,00	x	100 %	=	84,00
TERRAZZA	28,00	x	25 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>91,00</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: IL PUNTO IMMOBILIARE

Descrizione: CASA DI CORTE

Indirizzo: FONDAGNO

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 663,72 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI OSSERVATORIO AGENZIA ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONE

Indirizzo: FONDAGNO

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE TIENE CONTO DELLE CONDIZIONI DELL' IMMOBILE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 400,00 = 36.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

valutazione monoparametrica basata sul confronto di mercato.

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	rustico	87,90	0,00	17.580,00	17.580,00
B	appartamento	91,00	0,00	36.400,00	36.400,00
				53.980,00 €	53.980,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non ricorre il caso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 52.980,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Riduzione del valore del **25%** 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:

€. 13.245,00

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:

€. 39.735,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®