



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PESCAGLIA via della Chiesa, frazione Fondagno, della superficie commerciale di 61,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) abitazione posta al piano secondo con accesso da corte e vano scale comuni, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e wc.

L'unità si trova in normali condizioni di manutenzione, privo di impianto di riscaldamento (è presente una stufa a pellet di proprietà dell' utilizzatore). i pavimenti sono in monocottura, gli infissi in alluminio di vecchia installazione. l' immobile non risulta allacciato a fognatura nera comunale, ma a pozzo nero condominiale.

da quanto è stato possibile vedere da una botola posta nel soffitto del vano scale, la struttura del tetto necessita di manutenzione e sostituzione di alcuni travicelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 - 275. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 200 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIESA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CoerENZE: VANO SCALE, STRADA PUBBLICA S.S.A.
L'intestazione catastale non è aggiornata a seguito del decesso prima di [REDACTED] e successivamente di [REDACTED] di cui non risultano presentate le denunce di successione.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 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:	€. 36.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.450,00
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 DI PISTOIA ai nn. 1144 di repertorio, 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 ALTRE 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 R.P., 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 ALTRE 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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI 1/1.

IL PIGNORAMENTO GRAVA ANCHE ALTRE 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 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

PER DICHIARAZIONE ANNULLAMENTO ATTO DI COMPRAVENDITA PER SIMULAZIONE

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 fabbricato di cui l'unità fa parte è costituito da quattro abitazioni e un ambiente rimessa - cantina; non esiste condominio costituito.

il cortile risulta a comune o comuneuq utilizzato anche da altra proprietà esterna al fabbricato.

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] E [REDACTED] AVEVANO VENDUTO I RISPETTIVI DIRITTI DI 1/2 CIASCUNO A [REDACTED] E [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 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 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 25/05/2005), 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 25/05/2005, registrato il 03/05/2006 a VIAREGGIO ai nn. 14 VOL. 697, trascritto il 17/06/2006 a LUCCA ai nn. 7731 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 VOL. 697, trascritto il 17/06/2006 a LUCCA ai nn. 7731 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

NON SONO STATE RINVENUTE PRATICHE EDILIZIE. 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 CONFORMITÀ:

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. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: LA COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI E' REGOLATA DALLA LEGGE 47/85)

L'immobile risulta ..

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. NE CONSEGU LA COMMERCIALITÀ MA NON E' POSSIBILE DICHIARARE LA CONFORMITÀ A TITOLI EDILIZI. DEL CHE NE VIENE TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO PER MANCANZA DI GARANZIA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN PESCAGLIA VIA DELLA CHIESA, FRAZIONE FONDAGNO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESCAGLIA via della Chiesa, frazione Fondagno, della superficie commerciale di **61,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO (***)**
abitazione posta al piano secondo con accesso da corte e vano scale comuni, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e wc.

L'unità si trova in normali condizioni di manutenzione, privo di impianto di riscaldamento (è presente una stufa a pellet di proprietà dell'utilizzatore). I pavimenti sono in monocottura, gli infissi in alluminio di vecchia installazione. L'immobile non risulta allacciato a fognatura nera comunale, ma a pozzo nero condominiale.

da quanto è stato possibile vedere da una botola posta nel soffitto del vano scale, la struttura del tetto necessita di manutenzione e sostituzione di alcuni travicelli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 - 275. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 200 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA CHIESA, piano: 2, intestato a *** **DATO OSCURATO (***)**
Coerenze: VANO SCALE, STRADA PUBBLICA S.S.A.
l'intestazione catastale non è aggiornata a seguito del decesso prima di [REDACTED] e successivamente di [REDACTED] di cui non risultano presentate le denunce di successione.

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

abitazione con accesso da vano scale comune, composta di ampio vano cucina-soggiorno diviso da muretto basso, camera e servizio igienico. Presenta pavimenti in monocottura, servizio igienico completo, infissi interni in legno ed esterni in alluminio con persiane: non vi è impianto di riscaldamento, è presente una stufa a pellet installata dall'attuale utilizzatore.

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 catastale totale	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00

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 IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI ECONOMICHE

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' unità, comunque utilizzabile, che tuttavia non gode di perinenze quali balconi, sorti esclusive o altro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 600,00 = 36.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

non essendo stati rinvenuti atti traslativi recenti di immobili simili, la ricerca è stata estesa agli immobili in vendita.

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	61,00	0,00	36.600,00	36.600,00
				36.600,00 €	36.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non ricorre il caso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: € 9.150,00

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: € 27.450,00

data 29/09/2021

il tecnico incaricato
FLAVIO BONUCCELLI