TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA SIGLABILE "BANCA CARIGE S.P.A." O "CARIGE S.P.A."

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Lottini

CUSTODE:

Avv. Marco Angelini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2023

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

PATRIZIA BARANI

CF:BRNPRZ54D62D655A
con studio in LA SPEZIA (SP) Viale Mazzini 21
telefono: 0187502236
email: studio.pbarani@gmail.com
PEC: patrizia.barani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ubicato a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La frazione di Cà di Vara fa parte del Comune di Sesta Godano (SP) da cui dista circa 5 Km,vi si accede dalla strada provinciale della Val di Vara

Il complesso architettonico sorge a 140 metri sul livello del mare dove le case sono arroccate su un piccolo affluente del fiume Vara, nascoste da un lato, da uno scosceso colle boschivo e, dall'altro, dal ponte che cinge il corso d'acqua.

Sono presenti a Cà di Vara complessivamente 7 edifici di edilizia residenziale costruiti principalmente con muratura portante in sasso e iniziati nei primi anni del 1900 di cui 2 ancora in discrete condizioni mentre gli altri versano in stato di fatiscenza e alcuni addirittura prossimi ad essere ruderi

Il complesso architettonico oggetto di esecuzione risulta essere composto da più immobili di cui il presente è quello in cui sono stati eseguiti degli interventi di parziale ristrutturazione, le opere eseguite consistono nella demolizione della scala interna di collegamento tra i piani primo e secondo con la conseguente realizzazione di un solaio per la chiusura del vano e di un servizio igienico

L'appartamento al piano secondo è costituito dai seguenti vani: soggiorno, cucina, camera e bagno

I lavori di ristrutturazione non risultano essere ancora terminati

Superficie esterna lorda circa mq. 58,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di H = 2,60.Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 404 sub. 3 graffato 408 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CA DI VARA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
  Coerenze:
- lato sud- est = mapp. 408 sub. 1
- lato nord - est = proprietà Taramaschi o aventi diritto
- lato nord - ovest = proprietà Taramaschi o aventi diritto

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

Immobile costruito nei primi anni del 1900 e ristrutturato nel 2015.

B

magazzini e locali deposito a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo ripostiglio seminterrato sito al piano terra e completamente inaccessibile perchè coperto da piante e rovi

Superficie catastale mq. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 408 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq,

rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: località CA DI VARA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze:

- lato nord - est = terrapieno
- lato sud - est = mapp. 409
- lato sud - ovest = mapp. 408 sub. 5
- lato nord - ovest = mapp. 407

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito primi anni del 1900.

C

Abitazione di tipo ultrapopolare a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio oggetto di esecuzione è costituito da:

- piano terra composto da un unico ampio locale in abbandono, è stato possibile visionarlo solo marginalmente dall'ingresso poichè inaccessibile a causa del solaio parzialmente demolito

- piano primo costituito da n° 4 vani e ampio terrazzo, originariamente collegato, tramite una scala (oggi demolita), al piano secondo facente parte del corpo A L'immobile si presenta in stato di abbandono e parzialmente visionabile a causa del solaio in parte demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 e vi si accede da una scala esterna.

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 548 e 404 sub. 1 graffati sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/5, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 19.884,00 Euro, indirizzo catastale: loc. CA DI VARA, piano: T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze:
- lato nord - est = interrato
- lato sud est = interrato e mapp. 408 sub. 1
- lato sud - ovest = aria su strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nei primi anni del 1900

D

Abitazione di tipo popolare a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio disposto su 3 piani cosi distribuiti:

- piano terra : costituito da un unico vano, originariamente destinato a chiesa, con pavimentazione in pietra, copertura a volta e, al centro del locale, un altare in muratura, l'immobile si presenta in stato di abbandono

- piano primo : (casa del prete) costituito da. ingresso da cui, tramite una piccola rampa di scala, si accede ad un unico vano.

L'immobile si presennta in stato di abbandono.

- piano secondo: tramite una scala esterna in pietra e pericolante si accede

all 'immobile costituto da 2 piccoli vani ma visionabile solo dalla porta di ingresso essendo i solai pericolanti e parzialmente demoliti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 .Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 408 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 123 mq, indirizzo catastale: località CA DI VARA snc, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 408 sub. 4

- lato sud - est = mapp. 409
- lato sud - ovest = mapp. 409
- lato nord - ovest = mapp. 407

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

.Immobile costruito nei primi anni 1900.

E

Magazzini e locali depositi a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio casa torre originariamemente disposto su 2 piani, piano terra e piano primo, attualmente si presenta in pessime condizioni essendo stato demolito sia il solaio di copertura che il solaio intermedio, anche la muratura perimetrale risulta parzialmente demolita e pericolante, l'immobile è in stato di abbandono e all'interno sono cresciuti alberi di alto fusto e rovi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 524 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: Località CA DI VARA snc, piano: T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = viottolo pedonale pubblico
- lato sud - est = viottolo pedonale pubblico
- lato sud - ovest = mapp. 391
- lato nord - ovest = mapp. 391

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra .

Immobile costruito nei primi anni 1900.

F

Area urbana a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana antistante il piano terra del mappale 408 sub. 5 e precisamente davanti all'ingresso del vano adibito a chiesa sconsacrata

Superficie catastale 22 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 22, indirizzo catastale: località CA DI VARA , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 404
- lato sud - est = mapp. 408
- lato sud - ovest = percorso pedonale
- lato nord - ovest = mapp.548

G

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno abbandonato, invaso dalla vegetazione spontanea e confinante con la casa - torre in parte demolita

Superficie catastale mq. 92

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 391 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 92, indirizzo catastale: località Cà di Vara , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = strada comunale
- lato sud - est = mappale 524
- lato sud - ovest = strada comunale
- lato nord - ovest = mapp. 390

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente pianeggiante

H

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno pianeggiante che, dalla strada provinciale, conduce all'immobile contraddistinto con il mappale 408

Superficie catastale mq. 188

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 411 (catasto terreni), qualita/classe 2 SEMIN ARBOR, superficie 188, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,68 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 413
- lato sud - est = mapp. 483
- lato sud - ovest = mapp. 409, 410, 412
- lato nord - ovest = mapp. 408

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalentemente pianeggiante

I

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno scosceso posto a nord dell'abitato di Cà di Vara con all'interno muri di contenimento in sasso e alberi di alto fusto

Superficie catastale mq. 890

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe 3 PRATO, superficie 890, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 417
- lato sud - est =mapp. 414
- lato sud - ovest = mapp. 411
- lato nord - ovest = mapp. 416

Presenta una forma trapezoidale e una tessitura scoscesa

J

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1

di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno scosceso a margine di una strada comunale con muri di contenimento realizzati in pietra

Superficie catastale mq. 500

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 417 (catasto terreni), qualita/classe 1 Pascolo, superficie 500, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada comunale
- lato est = mapp. 418
- lato sud - ovest = mapp. 414 e 413
- lato ovest = mapp. 416

Presenta una forma irregolare, una tessitura prevalentemente scoscesa

K

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posizionato a sud dell'abitato di Cà di Vara, in una zona pianeggiante e destinato a prato, attualmente è in stato di abbandono

Superficie catastale mq. 270

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe 1 PASC CESPUG, superficie 270, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale
- lato ovest = mapp. 432
- lato sud = mapp. 435

Presenta una forma rettangolare , una tessitura prevalentemente pianeggiante

L

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posizionato sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, in una zona pianeggiante e che attualmente si presenta incolto

Superficie catastale mq. 260

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe 2 SEMINATIVO, superficie 260, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale
- lato est = mapp. 433
- lato sud = mapp. 435
- lato ovest = mapp. 431

Presenta una forma rettangolare e una tessitura prevalentemente pianeggiante con le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

M

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, si presenta pianeggiante e attualmente incolto

Superficie catastale mq. 210

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe 3 SEMIN ARBOR, superficie 210, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale
- lato est = mapp. 436
- lato sud =mapp. 434
- lato ovest = mapp. 432

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

N

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara e in una zona pianeggiante, attualmente si presenta incolto

Superfie catastale mq. 390

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe 3 SEMIN ARBOR, superficie 390, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale
- lato nord - est = mapp. 441
- lato sud = mapp. 437
- lato ovest= mapp. 433

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

O

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, pianeggiante e con ampia superficie, attualmente si presenta incolto

Superficie catastale mq.2420

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe 2 SEMIN ARBOR, superficie 2420, reddito agrario 8,75 €, reddito dominicale 8,75 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara,

intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze:

- lato nord = mapp. 436
- lato est = mapp. 441 e 442
- lato sud = mapp. 438 e 439
- lato ovest = mapp.434 e 435

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

P

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, si presenta incolto, pianeggiante con all'interno alcune piante di alto fusto

Superficie catastale mq. 680

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe 1 PASCOLO, superficie 680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,70 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 439
- lato sud = mapp. 456
- lato ovest = 456 lato
- nord - ovest = mapp. 437

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 86.000,00**
Data della valutazione:	**31/03/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il complesso immobiliare è costituito da n° 5 immobili e n° 11 terreni, i fabbricati risultano essere pericolanti e in stato di abbandono ad eccezione dell'immobile identificato al n° 1 del pignoramento, che risulta essere stato oggetto di parziale ristrutturazione ed utilizzato dal debitore

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 **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2007 a firma di notaio Federici Giovanni Carlo ai nn. 106957/19017 di repertorio, iscritta il 11/01/2008 a La Spezia ai nn. reg. gen. 287 reg. part. 42, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 180.000,00.
Importo capitale: 90.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2012 a firma di notaio Costa Pier Giorgio ai nn. rep. 12523/8203 di repertorio, iscritta il 24/12/2012 a La Spezia ai nn. reg. gen. 9370 reg. part.1170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notaio Costa Pier Giorgio.
Importo ipoteca: 52.000,00.
Importo capitale: 104000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.

[redacted]ta terzo datore di ipoteca
[redacted] debitore non datore

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DELLA SPEZIA ai nn. rep. 2587 di repertorio, trascritta il 24/11/2022 a La Spezia ai nn. reg. gen. 10024 reg. part. 7788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

Vincoli e servitù opranti sull'Ambito:

- Dlg n. 42/04 - art. 136 - D.M. 24/04/85 Complesso paesistico dei bacini del fiume Magra Vara (100%)

- Area protetta regionale - parco naturale regionale di Monte Marcello Magra - Codice EUAP0968 - LR 12 del 22/02/1995

- Lgs 42/ 2004, art. 142 Aree tutelate - fiumi

- Vincolo idrogeologico - R.D. 2367/23 (100%)

- Rete Natura 2000 - ZSC - Parco della Magra Vara - codice IT1343502

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 48/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2474320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/4320 (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 16/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 60/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 60/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 30/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 30/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/4320, in forza di att (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 960/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 600/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 360/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 960/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 960/4320, in forza di atto di compravendita (fino al 27/12/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Localizzazione territoriale dell'Ambito : ambiti di conservazione di tessuti storici isolati località CA DI VARA

Comprende le parti più consolidate degli insediamenti aventi elevati valori di qualità e di tipicità del complesso architettonico urbanistico e dei singoli che lo costituiscono pur in carenza di elementi architettonici e artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico ambientale e presentano comunque elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica.

Essi presentano una ben definita caratterizzazione a struttura chiusa e definita e un inserimento paesistico tale da consentire un giudizio positivo sulla situazione in atto, non suscettibile di essere compromessa dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla loro definizione

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. opere di manutenzione straordinaria **N. 22482**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne nelle due unità immobiliari ad uso abitazione19.02.2011, presentata il 16/09/2011 con il n. protocollo n.2085 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a foglio 70 mapp. 403 e 404 sub.1 e foglio 70 mapp. 404 sub. 3 e 408 sub. 2.
Agibilità non rilasciata in quanto i lavori non sono stati ancora terminati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Urbanistico Comunale vigente, in forza di delibera atto n° 202 - 2022 - Seduta n° 3725 - del 18/03/2022 - numero ordine 36 - Prot/2022/224686

Oggetto: comune di Sesta Godano (SP). Piano Urbanistico Comunale. Approvazione aisensi dell'art. 38, comma 10, delle L. R. n. 36/1997 e s.m., con contestualeapprovazione di varianti al PTCP

Gli immobili ricadono in zona CE - TSI - 5 " Ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C. - Ambiti di Conservazione di tessuti storici isolati - Ca di Vara . Norme tecniche di attuazione ed indici: scheda normativa n° 13 - zona omogenea A e zona omogenea E

Vincoli: Idrogeologico Ambientale, Idraulico, Sismico

Scheda n° 35 Territori Prativi e Boschivi .

Il titolo è riferito solamente al foglio 70 particelle: 407, 391, 411, 413, 417, 431, 432, 433, 436, 437, 438

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I fabbricati oggetto di esecuzione risultano essere in stato di abbondono, a causa del degrado risultano essere in parte inaccessibili e pertanto in merito alla regolarità edilizia, urbanistica, catastale ed impiantistica necessitano di numerosi e costosi interventi di risanamento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
Gli immobili risultano essere in stato di completo abbandono con solai interni in parte demoliti, edifici con murature pericolanti e senza solai di copertura

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

le planimetrie dei fabbricati, a causa delle parti demolite, risultano solo parzialmente conformi allo stato dei luoghi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:
sono state rilevate le seguenti difformità: non esistono impianti a norma
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ubicato a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La frazione di Cà di Vara fa parte del Comune di Sesta Godano (SP) da cui dista circa 5 Km,vi si accede dalla strada provinciale della Val di Vara

Il complesso architettonico sorge a 140 metri sul livello del mare dove le case sono arroccate su un piccolo affluente del fiume Vara, nascoste da un lato, da uno scosceso colle boschivo e, dall'altro, dal ponte che cinge il corso d'acqua.

Sono presenti a Cà di Vara complessivamente 7 edifici di edilizia residenziale costruiti principalmente con muratura portante in sasso e iniziati nei primi anni del 1900 di cui 2 ancora in discrete condizioni mentre gli altri versano in stato di fatiscenza e alcuni addirittura prossimi ad essere ruderi

Il complesso architettonico oggetto di esecuzione risulta essere composto da più immobili di cui il presente è quello in cui sono stati eseguiti degli interventi di parziale ristrutturazione, le opere eseguite consistono nella demolizione della scala interna di collegamento tra i piani primo e secondo con la conseguente realizzazione di un solaio per la chiusura del vano e di un servizio igienico

L'appartamento al piano secondo è costituito dai seguenti vani: soggiorno, cucina, camera e bagno

I lavori di ristrutturazione non risultano essere ancora terminati

Superficie esterna lorda circa mq. 58,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di H = 2,60.Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 404 sub. 3 graffato 408 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: VIA CA DI VARA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
  Coerenze:
- lato sud- est = mapp. 408 sub. 1
- lato nord - est = proprietà Taramaschi o aventi diritto
- lato nord - ovest = proprietà Taramaschi o aventi diritto

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

Immobile costruito nei primi anni del 1900 e ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I lavori all'interno dell'appartamento risultano non essere ancora terminati, sono stati realizzati parzialmente i pavimenti con piastrelle in monocottura e posizionati gli infissi esterni realizzati in alluminio verniciato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Casa indipendente in sasso con terreno a pochi minuti da Sesta Godano

Indirizzo: Loc. Pignora

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 786,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 53.100,00 pari a 708,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Casa indipendente con terreno da ristrutturare Sesta Godano

Superfici principali e secondarie: 233

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 257,51 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 231,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Descrizione: Villetta bifamiliare da ristrutturare

Indirizzo: loc. Torpiana

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

magazzini e locali deposito a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un piccolo ripostiglio seminterrato sito al piano terra e completamente inaccessibile perchè coperto da piante e rovi

Superficie catastale mq. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 408 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: località CA DI VARA, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = terrapieno
- lato sud - est = mapp. 409
- lato sud - ovest = mapp. 408 sub. 5
- lato nord - ovest = mapp. 407

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito primi anni del 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: — pessimo

esposizione: — pessimo

luminosità: — pessimo

panoramicità: — pessimo

impianti tecnici: — pessimo

stato di manutenzione generale: — pessimo

servizi: — pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

DI CUI AL PUNTO C

Abitazione di tipo ultrapopolare a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio oggetto di esecuzione è costituito da:

- piano terra composto da un unico ampio locale in abbandono, è stato possibile visionarlo solo marginalmente dall'ingresso poichè inaccessibile a causa del solaio parzialmente demolito

- piano primo costituito da n° 4 vani e ampio terrazzo, originariamente collegato, tramite una scala (oggi demolita), al piano secondo facente parte del corpo A L'immobile si presenta in stato di abbandono e parzialmente visionabile a causa del solaio in parte demolito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 e vi si accede da una scala esterna.

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 548 e 404 sub. 1 graffati sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/5, classe 7, consistenza 3,5 vani, rendita 19.884,00 Euro, indirizzo catastale: loc. CA DI VARA, piano: T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = interrato
- lato sud est = interrato e mapp. 408 sub. 1
- lato sud - ovest = aria su strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nei primi anni del 1900

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso
esposizione:	scarso
luminosità:	pessimo
panoramicità:	molto scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	pessimo
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

DI CUI AL PUNTO D

Abitazione di tipo popolare a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio disposto su 3 piani cosi distribuiti:

- piano terra : costituito da un unico vano, originariamente destinato a chiesa, con pavimentazione in pietra, copertura a volta e, al centro del locale, un altare in muratura, l'immobile si presenta in stato di abbandono

- piano primo : (casa del prete) costituito da. ingresso da cui, tramite una piccola rampa di scala, si accede ad un unico vano.

L'immobile si presennta in stato di abbandono.

- piano secondo: tramite una scala esterna in pietra e pericolante si accede

all 'immobile costituto da 2 piccoli vani ma visionabile solo dalla porta di ingresso essendo i solai pericolanti e parzialmente demoliti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2 .Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 408 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 123 mq, indirizzo catastale: località CA DI VARA snc, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO

OSCURATO ***
Coerenze:

- lato nord - est = mapp. 408 sub. 4
- lato sud - est = mapp. 409
- lato sud - ovest = mapp. 409
- lato nord - ovest = mapp. 407

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

.Immobile costruito nei primi anni 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso
esposizione:	molto scarso
luminosità:	pessimo
panoramicità:	molto scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITI

DI CUI AL PUNTO E

Magazzini e locali depositi a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un edificio casa torre originariamemente disposto su 2 piani, piano terra e piano primo, attualmente si presenta in pessime condizioni essendo stato demolito sia il solaio di copertura che il solaio intermedio, anche la muratura perimetrale risulta parzialmente demolita e pericolante, l'immobile è in stato di abbandono e all'interno sono cresciuti alberi di alto fusto e rovi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 524 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 40,39 Euro, indirizzo catastale: Località CA DI VARA snc, piano: T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = viottolo pedonale pubblico
- lato sud - est = viottolo pedonale pubblico
- lato sud - ovest = mapp. 391
- lato nord - ovest = mapp. 391

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra .

Immobile costruito nei primi anni 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo
esposizione:	scarso
luminosità:	scarso
panoramicità:	molto scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	pessimo
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO F

Area urbana a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area urbana antistante il piano terra del mappale 408 sub. 5 e precisamente davanti all'ingresso del vano adibito a chiesa sconsacrata

Superficie catastale 22 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 407 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 22, indirizzo catastale: località CA DI VARA , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 404
- lato sud - est = mapp. 408
- lato sud - ovest = percorso pedonale
- lato nord - ovest = mapp.548

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri	molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	scarso
luminosità:	scarso
panoramicità:	molto scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	molto scarso

servizi: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica: ambiti di conservazione, riqualificazione ecompletamento del P.U.C.

- Ambiti di conservazione di tessuti storici isolati - Cà di Vara

Zona omogenea A

Vincoli idrogeologico, ambientale, idraulico, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno abbandonato, invaso dalla vegetazione spontanea e confinante con la casa - torre in parte demolita

Superficie catastale mq. 92

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 391 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 92, indirizzo catastale: località Cà di Vara , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = strada comunale
- lato sud - est = mappale 524
- lato sud - ovest = strada comunale
- lato nord - ovest = mapp. 390

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	mediocre
luminosità:	scarso
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	pessimo
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione urbanistica: CE - TSI - 5 " Ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C. - Ambiti di conservazione di tessuti storici isolati - Cà di Vara

Zona omogenea A

Vincoli: idrogeologico, ambientale, idraulico, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno pianeggiante che, dalla strada provinciale, conduce all'immobile contraddistinto con il mappale 408

Superficie catastale mq. 188

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 411 (catasto terreni), qualita/classe 2 SEMIN ARBOR, superficie 188, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,68 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 413
- lato sud - est = mapp. 483
- lato sud - ovest = mapp. 409, 410, 412
- lato nord - ovest = mapp. 408

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalentemente pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	mediocre
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione urbanistica CE - TSI - 5 " Ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C. - Ambiti di conservazione di tessuti storici isolati - Cà di Vara "

CE - TPBN - B Territori Prativi e Boschivi Zona Omogenea A e E

Vincoli : idrogeologico, ambientale, idraulico, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno scosceso posto a nord dell'abitato di Cà di Vara con all'interno muri di contenimento in sasso e alberi di alto fusto

Superficie catastale mq. 890

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe 3 PRATO, superficie 890, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 1,15 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 417
- lato sud - est =mapp. 414
- lato sud - ovest = mapp. 411
- lato nord - ovest = mapp. 416

Presenta una forma trapezoidale e una tessitura scoscesa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica : CE - TSI - 5 " Ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento del P.U.C. - Ambitidi conservazione di tessuti storici isolati - Cà di Vara

CE - TPBN - B Territori Prativi o Boschivi Zona omogenea A e E
Vincoli: idrogeologico, ambientale, idraulico, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno scosceso a margine di una strada comunale con muri di contenimento realizzati in pietra

Superficie catastale mq. 500

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 417 (catasto terreni), qualita/classe 1 Pascolo, superficie 500, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada comunale
- lato est = mapp. 418
- lato sud - ovest = mapp. 414 e 413
- lato ovest = mapp. 416

Presenta una forma irregolare, una tessitura prevalentemente scoscesa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri

molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica : CE - TPBN - N Territori Prativi e Boschivi

Zona omogenea E

Vincoli : Idrogeologico, ambientale, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posizionato a sud dell'abitato di Cà di Vara, in una zona pianeggiante e destinato a prato, attualmente è in stato di abbandono

Superficie catastale mq. 270

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe 1 PASC CESPUG, superficie 270, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale

- lato ovest = mapp. 432
- lato sud = mapp. 435

Presenta una forma rettangolare , una tessitura prevalentemente pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica : CE - TPBN- N Territori Prativi o Boschivi

Zona omogenea E

Vincoli : idrogeologico, ambientale, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posizionato sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, in una zona pianeggiante e che attualmente si presenta incolto

Superficie catastale mq. 260

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe 2 SEMINATIVO, superficie 260, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale
- lato est = mapp. 433
- lato sud = mapp. 435
- lato ovest = mapp. 431

Presenta una forma rettangolare e una tessitura prevalentemente pianeggiante con le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
esposizione:	scarso
luminosità:	mediocre
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica: CE - TPBN - N

Territori Prativi e Boschivi Zona omogenea E

Vincoli : idrogeologico, ambientale, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, si presenta pianeggiante e attualmente incolto

Superficie catastale mq. 210

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe 3 SEMIN ARBOR, superficie 210, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,60 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale
- lato est = mapp. 436
- lato sud =mapp. 434
- lato ovest = mapp. 432

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: scarso

esposizione: scarso

luminosità: scarso

panoramicità: scarso

impianti tecnici: pessimo

stato di manutenzione generale: scarso

servizi: pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica: CE - TPBN - N Territori Prativi o Boschivi

Zona omogenea E

Vincoli : idrogeologico, amientale sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara e in una zona pianeggiante, attualmente si presenta incolto

Superfie catastale mq. 390

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe 3 SEMIN ARBOR, superficie 390, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 1,11 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = strada provinciale
- lato nord - est = mapp. 441
- lato sud = mapp. 437
- lato ovest= mapp. 433

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	pessimo
stato di manutenzione generale:	molto scarso
servizi:	pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica: CE - TPBN - N Territori Prativi o Boschivi

Zona omogenea E

Vincoli: idrogeologico, ambientale, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 0,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO O

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, pianeggiante e con ampia superficie, attualmente si presenta incolto

Superficie catastale mq.2420

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 437 (catasto terreni), qualita/classe 2 SEMIN ARBOR, superficie 2420, reddito agrario 8,75 €, reddito dominicale 8,75 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord = mapp. 436
- lato est = mapp. 441 e 442
- lato sud = mapp. 438 e 439
- lato ovest = mapp.434 e 435

Presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica: CE - TPBN-N Territori Prativi o Boschivi

Zona omogenea E

Vincoli: idrogeologico, ambientale, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN SESTA GODANO VIA PROVINCIALE SNC, FRAZIONE CA' DI VARA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO P

Terreno agricolo a SESTA GODANO Via Provinciale snc, frazione CA' DI VARA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un terreno posto sul lato sud dell'abitato di Cà di Vara, si presenta incolto, pianeggiante con all'interno alcune piante di alto fusto

Superficie catastale mq. 680

Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe 1 PASCOLO, superficie 680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,70 €, indirizzo catastale: località Cà di Vara, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze:
- lato nord - est = mapp. 439
- lato sud = mapp. 456
- lato ovest = 456 lato
- nord - ovest = mapp. 437

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalentemente pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati all'interno dell' abitato di Cà di Vara e le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri — molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Destinazione Urbanistica: CE- TPBN - N Territori Prativi o Boschivi

Zona omogenea E

Vincoli : idrogeologico, ambientale, sismico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**86.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 86.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 86.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scrivente ha fatto riferimento al metodo di stima comparativa che consente di determinare con maggiore precisione il reale valore di mercato dell'immobile, il procedimento si elabora sul reperimento dei dati relativi al prezzo dei fabbricati o porzione di fabbricati analoghi a quelli oggetto di stima.

Nel procedimento di stima è necessario prendere in esame le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di valutazione per poterle poi comparare con quella di valori noti quali :

- le caratteristiche estrinsiche che tengono conto dell'ubicazione dell'immobile

- le caratteristiche intrinsiche, che tengono conto dell'esposizione e della conservazione

- le caratteristiche tecnologiche che tengono conto del tipo di impianti e dei materiali impiegati nelle costruzioni

Nel caso particolare il valore del compendio immobiliare è stato eseguito in un unico lotto comprendente sia gli immobili che i terreni, questa scelta è stata fatta per i seguenti motivi :

- la maggior parte degli immobili oggetto dell'esecuzione si presentano in uno stato di degrado e totale abbandono in cui è stato difficile, e in alcuni casi impossibile, accedervi

- i solai intermedi e di copertura, realizzati completamente in legno, si presentano parzialmente demoliti

- le strutture portanti, realizzate in sasso, in alcuni edifici risultano pericolanti e necessitano di interventi per messa in sicurezza

- i terreni si presentano incolti e abbandonati

La sottoscritta ritiene che, essendo gli immobili parte degli stessi edifici e pertanto con problematiche comuni quali il rifacimento di solai intermedi e di copertura, sia opportuno valutarli in un unico lotto comprensivo anche dei terreni circostanti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Comune Sesta Godano, agenzie: La Spezia, Brugnato, Sesta Godano, osservatori del mercato immobiliare La Spezia. Brugnato, Sesta Godano

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	0,00	0,00	0,00	0,00
B	magazzini e locali deposito	0,00	0,00	0,00	0,00
C	abitazione di tipo ultrapopolare	0,00	0,00	0,00	0,00
D	abitazione di tipo popolare	0,00	0,00	0,00	0,00
E	magazzini e locali depositi	0,00	0,00	0,00	0,00
F	area urbana	0,00	0,00	0,00	0,00
G	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
H	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
I	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
J	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
K	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
L	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
M	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00

N	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
O	terreno agricolo	0,00	0,00	0,00	0,00
P	terreno agricolo	0,00	0,00	86.000,00	86.000,00
				86.000,00 €	**86.000,00 €**

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: **€. 86.000,00**

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: **€. 86.000,00**

data 31/03/2023

il tecnico incaricato
PATRIZIA BARANI