



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BERENICE SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Petrocchi

CF: PTRMRA47C29E715Z
con studio in LUCCA (LU) viale san Concordio n° 710
telefono: 0583419682
fax: 0583550720
email: studiopetrocchi@virgilio.it
PEC: m.petrocchi@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa bifamiliare a VIAREGGIO Via Forlì 5, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera costituita al piano terreno da ingresso, tinello, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, legnaia con accesso dall'esterno e vano scala; al piano primo da tre camere, disimpegni, due bagni e vano armadi oltre a due terrazzi ed al vano scala; al piano secondo sottotetto da due ampi vani, piccolo ripostiglio realizzato sopra la scala d' accesso e terrazza; al piano scantinato da locale ad uso autorimessa raggiungibile sia dall'interno che dall'esterno mediante scivolo, ampio vano ad uso ripostiglio, vano ad uso cantina, lavanderia e locale tecnico. Corredato il tutto da resede e giardino posto su tre lati dal fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, secondo sottotetto e seminterrato, ha un'altezza interna di m. 3,20 al P.T. e m. 3,00 P.1° m. 2,50 P.S1 e 2°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 330, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,22 €, indirizzo catastale: Via Forlì, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/03/1973 in atti dal 09/11/1982 n.36082. Coerenze: nel complesso a nord Via Forlì ed in senso orario Beni Biagiotti Andrea, mappali 362, 132 e 125, salvo se altri. Trattasi di terreno costituente il resede e giardino del fabbricato
- foglio 2 particella 30 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.968,86 Euro, indirizzo catastale: Via Forlì, piano: S1.T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/02/2004 pratica n. LU0020384 in atti dal 05/02/2004 soppressione di u.i.u. n.1116.1/2004; Costituzione del 20/12/1982 in atti dal 12/12/1997 n. 6543/1982. Coerenze: nel complesso a nord Via Forlì ed in senso orario Beni Biagiotti Andrea, mappali 362, 132 e 125, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	269,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 614.700,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 491.000,00

Data della valutazione: 28/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori.

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 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca al n. 156 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 683/94, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 650.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10396/1494 del 04/07/2017; nn.9829/1357 del 01/06/2021; nn.9839/1361 del 01/06/2021; nn. 12763/1684 del 14/07/2021; nn.15532/1969 del 19/08/2021; nn.16590/2143 del 20/09/2021; nn.17629/2298 del 05/10/2021; nn.19580/2534 del 04/11/2021; nn. 18948/2469 del 20/10/2022

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca al n. 158 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 684/95, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 142.000.

Importo capitale: 130.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10397/1495 del 04/07/2017; nn.9830/1358 del 01/06/2021; nn.9840/1362 del 01/06/2021; nn. 12764/1685 del 14/07/2021; nn.15533/1970 del 19/08/2021; nn.16591/2144 del 20/09/2021; nn.17630/2299 del 05/10/2021; nn.19581/2535 del 04/11/2021; nn. 18949/2470 del 20/10/2022

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca al n. 163 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 685/96, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca .

Importo ipoteca: 142.000.

Importo capitale: 130.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni

immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10398/1496 del 04/07/2017; nn.9831/1359 del 01/06/2021; nn.9841/1363 del 01/06/2021; nn. 12765/1686 del 14/07/2021; nn.15534/1971 del 19/08/2021; nn.16592/2145 del 20/09/2021; nn.17631/2300 del 05/10/2021; nn.19582/2536 del 04/11/2021; nn. 18950/2471 del 20/10/2022

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/04/2023 a firma di UNEP Tribunale di Lucca al n. 1451 di repertorio, trascritto il 26/04/2023 a Lucca ai nn. 7192/5303, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di immobili UNEP presso il Tribunale di Lucca

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/05/1973 a firma di Notaio Arnaldo Sartini al nn. 21721 di repertorio, registrato il 11/05/1973 a Viareggio (LU) ai nn. 150/1841. Con l'atto di cui sopra i Sigg.ri Cerri e Gianneschi acquistano il terreno descritto al C.T. del Comune di Viareggio nel foglio 2 particella 361 sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto della procedura esecutiva.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/05/1973 a firma di Notaio Arnaldo Sartini al n. 21721 di repertorio, registrato il 11/05/1973 a Viareggio ai nn. 150/1841. Con l'atto di cui sopra i Sigg.ri Cerri e Gianneschi acquistano il terreno descritto al C.T. del Comune di Viareggio nel foglio 2 particella 361 sul quale è stato edificato il fabbricat oggetto della procedura esecutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 85/1973 e successiva variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato bifamiliare, presentata il 06/02/1973 con il n. 3513 di protocollo, rilasciata il 15/03/1973 con il n. 85 di protocollo, agibilità del 15/07/1976.

Variante alla L.E. n. 85/73 N. 365/1973, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato bifamiliare, presentata il 04/09/1973 con il n. 22695 di protocollo, rilasciata il 07/11/1973 con il n. 365 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2012/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per opere in difformità alla L.E. originaria e successiva variante, presentata il 30/09/1986 con il n. 11425 di protocollo, rilasciata il 28/02/2001 con il n. 2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto dichiara che non sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- misurazione dell'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliari della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un lucernario al piano 2° e realizzazione di paretina divisoria in cartongesso e realizzazione di piccoloripostiglio sulla scala di accesso. Difformità

della scala di accesso esterna all'abitazione e nelle sistemazioni del resede (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio ed Urbanistico)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestazione di conformità in sanatoria con parere vincolo paesaggistico o ripristino dello stato condonato: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità tra la planimetria presente al C.F. e lo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova planimetria con il metodo DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: R.U.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conservatoria dei RR.II. di Lucca)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti a norma all'epoca della loro realizzazione

BENI IN VIAREGGIO VIA FORLÌ 5

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a VIAREGGIO Via Forlì 5, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera costituita al piano terreno da ingresso, tinello, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, legnaia con accesso dall'esterno e vano scala; al piano primo da tre camere, disimpegni, due bagni e vano armadi oltre a due terrazzi ed al vano scala; al piano secondo sottotetto da due ampi vani, piccolo ripostiglio realizzato sopra la scala d' accesso e terrazza; al piano scantinato da locale ad uso

autorimessa raggiungibile sia dall'interno che dall'esterno mediante scivolo, ampio vano ad uso ripostiglio, vano ad uso cantina, lavanderia e locale tecnico. Corredato il tutto da resede e giardino posto su tre lati dal fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo, secondo sottotetto e seminterrato, ha un'altezza interna di m. 3,20 al P.T. e m. 3,00 P.1° m. 2,50 P.S1 e 2°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 361 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 330, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 2,22 €, indirizzo catastale: Via Forlì, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/03/1973 in atti dal 09/11/1982 n.36082. Coerenze: nel complesso a nord Via Forlì ed in senso orario Beni Biagiotti Andrea, mappali 362, 132 e 125, salvo se altri.
Trattasi di terreno costituente il resede e giardino del fabbricato
- foglio 2 particella 30 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.968,86 Euro, indirizzo catastale: Via Forlì, piano: S1.T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/02/2004 pratica n. LU0020384 in atti dal 05/02/2004 soppressione di u.i.u. n.1116.1/2004; Costituzione del 20/12/1982 in atti dal 12/12/1997 n. 6543/1982. Coerenze: nel complesso a nord Via Forlì ed in senso orario Beni Biagiotti Andrea, mappali 362, 132 e 125, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Particolare di una camera al piano 1°



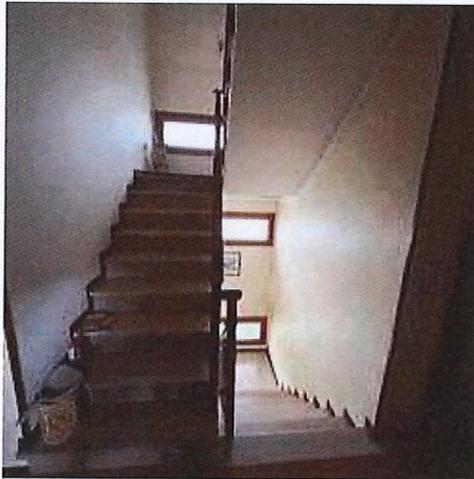
Particolare del piano 1°



Particolare di una camera al piano 1°



Particolare di un bagno al piano 1°



Particolare della scala di collegamento tra i piani



Particolare di una camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pietrasanta, Forte dei Marmi, la Versilia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Versilia con i suoi bagni e la sua costa.



Veduta esterna



Particolare del cancello di accesso all'abitazione



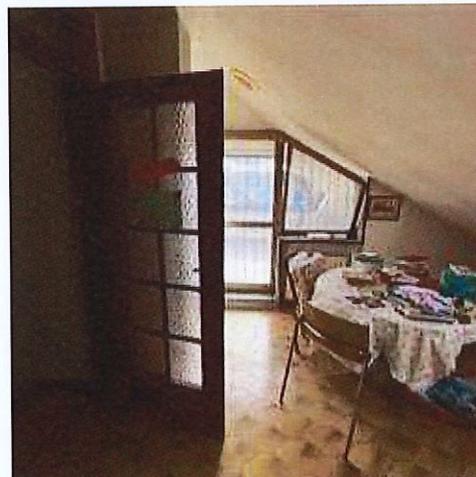
Particolare dell'accesso al garage



Particolare del piano sottotetto



Particolare del piano sottotetto



Particolare del piano sottotetto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta dista circa 4 km dal viale a mare, in una via non di collegamento, la zona è caratterizzata dalla presenza di aree a verde e dalla vicina pineta.

Il giardino è completamente recintato con accesso carrabile e pedonale.

La zona presenta tutte le opere di urbanizzazione e l'abitazione è regolarmente allacciata a tutte le pubbliche utenze, ivi compresa la fognatura pubblica.

Non è stato possibile reperire la certificazione energetica (APE) né le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carrabile scorrevole e pedonale realizzati in metallo verniciato con apertura elettrica quello scorrevole, manuale quello pedonale nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: finestre realizzati in legno e vetro al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: finestre realizzati in Legno e vetro ad eccezione del sottotetto in alluminio e vetro nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: paraventi in legno massello al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco civile al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: due ante realizzato in legno massello al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in PVC al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in Intonaco civile tinteggiato al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in Cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: costruiti in cemento armato al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia sfilabile, la tensione è di 220 w conformità: non fornita al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: allacciato alla rete fognaria con recapito nel depuratore conformità: non fornita al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: allacciato con alimentazione a gas metano conformità: non fornita al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scale: Interne di collegamento tra i vari piani con rivestimento in pietra al di sopra della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: allacciato alla rete idrica pubblica, conformità: non fornito

al di sopra della media



termico: singolo con alimentazione con gas metano i diffusori sono costituiti da radiatori in alluminio, conformità: non fornita

al di sopra della media



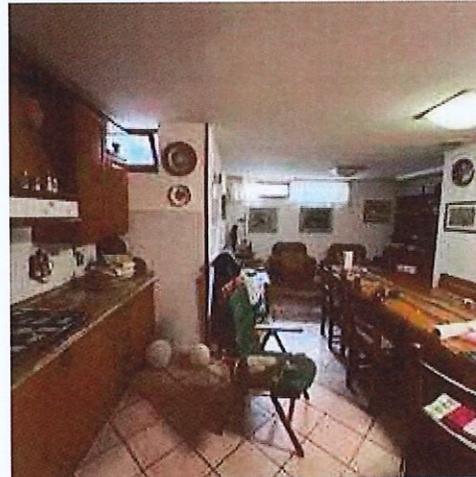
Particolare del garage



Particolare della cantina



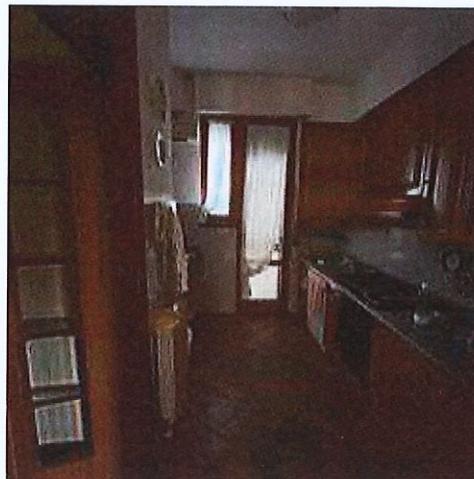
Locale tecnico al piano scantinato



Ripostiglio con angolo cottura la piano scantinato



Bagno al piano terra



Particolare della cucina al piano terra

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali per abitazione ed accessori	269,00	x	100 %	=	269,00
Totale:	269,00				269,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Sartoni Immobiliare

Descrizione: Appartamento a schiera zona Marco Polo -Don Bosco, completamente ristrutturato che si sviluppa su due piani oltre il terrestre corredato da area a giardino.

Indirizzo: Via Don Bosco

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 640.000,00 pari a 3.555,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 576.000,00 pari a 3.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Farnocchia

Descrizione: Abitazione tipo viareggina in ottime condizioni che si sviluppa su tre piani

Indirizzo: Quartiere Don Bosco

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 490.000,00 pari a 3.062,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 441.000,00 pari a 2.756,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Occasioni Versilia

Descrizione: Villetta a schiera completamente ristrutturata si sviluppa su due piani ed è corredata da un piccolo giardino

Indirizzo: Via Piave

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 630.000,00 pari a 4.846,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 567.000,00 pari a 4.361,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Barner Lido di Camaiore

Descrizione: Casa indipendente sviluppata su due livelli corredata da resede il tutto in buono stato di manutenzione.

Indirizzo: Via Venezia

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 440.000,00 pari a 2.750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 396.000,00 pari a 2.475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Remax Quality House

Descrizione: Casa semiindipendente sviluppata su tre piani, corredata da garage e 2 posti auto

Indirizzo: Via Don Bosco

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 488.000,00 pari a 3.168,83 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 439.200,00 pari a 2.851,95 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Viareggio (20/09/2023)

Valore minimo: 2.350,00

Valore massimo: 2.800,00

Note: Valori medi riferiti al 2° semestre 2022, con abitazioni in condizioni di manutenzione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 269 ad € 2.300 a mq. = € 618.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	269,00	x	2.300,00	=	618.700,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 618.700,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 618.700,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, il 50% per il sottotetto ed il piano seminterrato ed il 30% per i terrazzi. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conservatoria dei RR.II. di Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	269,00	0,00	618.700,00	618.700,00
				618.700,00 €	618.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 614.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 122.940,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 760,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 491.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale a CAMAIORE VIA DEI METALMECCANICI , frazione Capezzano Pianore, Loc.Bocchette, della superficie commerciale di **576,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone ad uso artigianale oggetto di affitto parziale, costituito da un unico ampio vano con accesso sia dalla Via pubblica che da strada privata, ma attualmente al suo interno suddiviso con parete mobile, si da creare due locali di cui quello ubicato sul lato nord oggetto di affitto. Il capanone è circondato sui quattro lati da terreno a resede, in parte oggetto di affitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di parte ml. 5,70 e parte ml. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 897 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita 3.191,70 Euro, indirizzo catastale: Via dei Metalmeccanici , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 07/09/1994 in atti dal 17/09/1994 n.1769.1/1994
Coerenze: nel complesso: a sud via dei Metalmeccanici ed in senso orario Mappali 409, 293, 292 e 284 del foglio 49, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B

appartamento a CAMAIORE VIA DEI METALMECCANICI , frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di un laboratorio artigianale costituito al suo interno da ingresso-tinello, cucina, disimpegno, ripostigli, bagno e camera; il tutto allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 897 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 215,67 Euro, indirizzo catastale: Via dei Metalmeccanici , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 07/09/1994 in atti dal 16/09/1994 n. 1768.2/1994
Coerenze: nel complesso aria su beni di cui al cespite "A" dai quattro lati, salvo se altri.
- foglio 49 particella 897 sub. 3 (catasto fabbricati)
bene non censibile comune ai sub. 1 e 2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	663,50 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:	€. 267.021,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.000,00
Data della valutazione:	28/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente occupato dalla ditta *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2022, con scadenza il 31/03/2028, registrato il 19/04/2022 a Viareggio al n. 001529 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui pari ad € 400,00 mensili.

Il contratto di affitto è riferito ad una porzione del fabbricato e precisamente quella posta sul lato nord, della superficie di mq. 145 circa e dell'adiacente resede di mq. 270 circa, come da estratto di mappa allegato al contratto di affitto.

L'importo ivi dichiarato, date le caratteristiche della porzione affittata e le sue dimensioni è da considerarsi congruo, anche tenuto conto che per immobili simili i valori di locazione a mq e per mese variano di € 2,00 ad € 4,00, come da Banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Canaiore.

N.B. Nel contratto di affitto non vengono indicati gli estremi dell'APE.

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 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca al n. 156 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 683/94, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca .

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 650.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10396/1494 del 04/07/2017; nn.9829/1357 del 01/06/2021; nn.9839/1361 del 01/06/2021; nn. 12763/1684 del 14/07/2021; nn.15532/1969 del 19/08/2021; nn.16590/2143 del 20/09/2021; nn.17629/2298 del 05/10/2021; nn.19580/2534 del 04/11/2021; nn. 18948/2469 del 20/10/2022

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca al n. 158 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 684/95, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca .

Importo ipoteca: 142.000.

Importo capitale: 130.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10397/1495 del 04/07/2017; nn.9830/1358 del 01/06/2021; nn.9840/1362 del 01/06/2021; nn. 12764/1685 del 14/07/2021; nn.15533/1970 del 19/08/2021; nn.16591/2144 del 20/09/2021; nn.17630/2299 del 05/10/2021; nn.19581/2535 del 04/11/2021; nn. 18949/2470 del 20/10/2022

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca al n. 163 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 685/96, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca .

Importo ipoteca: 142.000.

Importo capitale: 130.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10398/1496 del 04/07/2017; nn.9831/1359 del 01/06/2021; nn.9841/1363 del 01/06/2021; nn. 12765/1686 del 14/07/2021; nn.15534/1971 del 19/08/2021; nn.16592/2145 del 20/09/2021; nn.17631/2300 del 05/10/2021; nn.19582/2536 del 04/11/2021; nn. 18950/2471 del 20/10/2022

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/04/2023 a firma di UNEP Tribunale di Lucca al n. 1451 di repertorio, trascritto il 26/04/2023 a Lucca ai nn. 7192/5303, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/07/1979 a firma di Notaio Arnaldo Sartini al n. 27623 di repertorio, trascritto il 26/07/1979 a Lucca ai nn. 7115/5646.

Con l'atto sopra citato il Sig. Cerri acquista il terreno censito al C.T. Foglio 49 Mappale 897 (comprendente le particelle 286-290) sulla quale sono stati edificati gli immobili censiti al C.F. Foglio 49 Mappali 897 subb.1-2-3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **345/1981** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato industriale, rilasciata il 08/08/1981 con il n. 345 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Varante alla C.E. n. 345/1981 N. **413/1982** intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato industriale, rilasciata il 16/08/1982 con il n. 413 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **15/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche a fabbricato ad uso artigianale, presentata il 26/02/2013 con il n. 0009838/2013 di protocollo, rilasciata il 23/02/2015 con il n. 15/2015 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto dichiara che non sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- misurazione dell'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell' unità immobiliari della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile non ancora completamente ultimato con particolare riferimento all'abitazione posta al piano 1°. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**..

L'unità immobiliare posta al piano primo è allo stato rustico, come appare dalla documentazione fotografica allegata, priva anche di tutti gli infissi esterni che interni, ad eccezione del portone di accesso, di questo aspetto ha già tenuto conto nella determinazione del valore a mq.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DOCFA)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Conservatoria dei RR.II.,)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Impianti a norma all'epoca della loro realizzazione per il piano terra, mancanti per il piano 1°. Non sono presenti gli attestati di prestazione energetica.

BENI IN CAMAIORE VIA DEI METALMECCANICI , FRAZIONE CAPEZZANO
PIANORE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CAMAIORE VIA DEI METALMECCANICI , frazione Capezzano Pianore, Loc.Bocchette, della superficie commerciale di **576,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

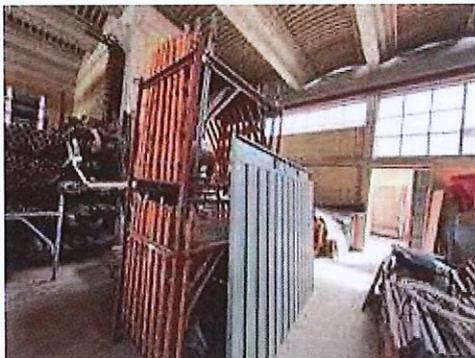
Capannone ad uso artigianale oggetto di affitto parziale, costituito da un unico ampio vano con accesso sia dalla Via pubblica che da strada privata, ma attualmente al suo interno suddiviso con parete mobile, si da creare due locali di cui quello ubicato sul lato nord oggetto di affitto. Il capanone è circondato sui quattro lati da terreno a resede, in parte oggetto di affitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di parte ml. 5,70 e parte ml. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 897 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita 3.191,70 Euro, indirizzo catastale: Via dei Metalmeccanici , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 07/09/1994 in atti dal 17/09/1994 n.1769.1/1994

Coerenze: nel complesso: a sud via dei Metalmeccanici ed in senso orario Mappali 409, 293, 292 e 284 del foglio 49, salvo se altri.

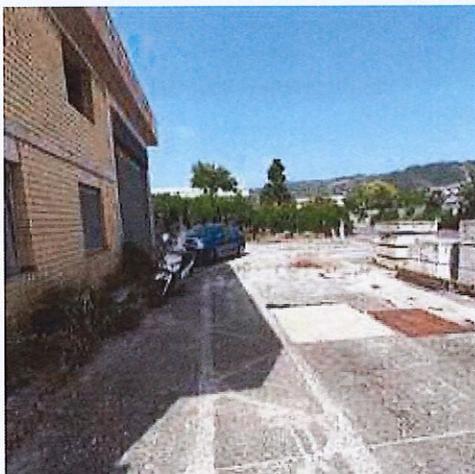
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



Particolare interno



Veduta esterna del capannone con il piazzale a corredo



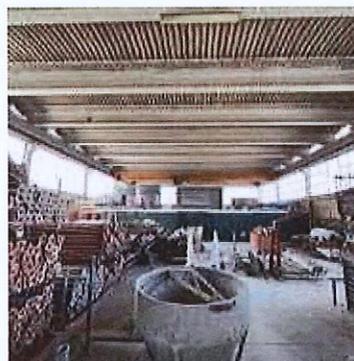
Veduta esterna



Particolare esterno



Veduta esterna



Particolare interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pietrasanta, Viareggio, Forte dei Marmi, la Versilia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Versilia con i suoi bagni e la sua costa.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità artigianale necessita di alcuni lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria ed è in parte concessa in affitto per una porzione di mq. 145 oltre a mq. 270 di resede.

Nella porzione libera da affitto sono presenti attrezzaure e macchinari edili con particolare riferimento a ponteggi, presumibilmente di proprietà dell'esecutato; nella porzione in affitto sono presenti materiali edili di vario tipo di proprietà della società affittuaria. Anche nel resede sono presenti materiali edili di vario tipo, ivi compreso una gru smontata; è inoltre presente all'interno della porzione di capannone non affittato un motociclo "Piaggio" targato 3D1CR.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in metallo verniciato con apertura manuale

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

infissi esterni: luci a nastro realizzate in metallo e vetro.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

manto di copertura: realizzato in lastre ondulate probabilmente in cemento amianto

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

pareti esterne: costruite in lastre prefabbricate in mattoncini faccia vista.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

pavimentazione interna: realizzata in quadroni di cemento al quarzo.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

portone di ingresso: Saracinesca con accesso carrabile realizzata in metallo

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

scaie: esterne con rivestimento in battuto di cemento.

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------	---------------------

Degli Impianti:

carroponte: carro ponte utilizzabile per la porzione del piano terra avente altezza interna di ml. 5,70. conformità: Non fornita

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

elettrico: Esterno sfilabile, conformità: non fornita

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

Delle Strutture:

scaie esterne: In opera costruite in cemento armato.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

copertura: tetto piano con voltine poggianti su travi in C.A. prefabbricato.

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. relativo alla

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------	---------------------

porzione disposta su 2 piani.

travi portanti del tetto e del carroponte: costruite
in cemento armato prefabbricato

nella media 

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 ad uso artigianale	576,00	x	100 %	=	576,00
Totale:	576,00				576,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Ville Case Versilia

Descrizione: Capannone Industriale che si sviluppa su due livelli con casa di guardianaggio; al P-T è presente un unico vano di mq. 1400 oltre a zona uffici ripostiglio e w.c., al piano 1° da abitazione di mq. 100 con accesso dall'esterno .

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 2800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.900.000,00 pari a 678,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.710.000,00 pari a 610,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Viareggio e Versilia

Descrizione: Capannone che si sviluppa su due livelli, aventi una superficie di mq. 550 per piano, dotato di ufficio e appartamento di mq. 120 con ingresso indipendente e resede su tre lati.neto ice ,u due livelli

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 1300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.650.000,00 pari a 1.269,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 1.402.500,00 pari a 1.078,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Viareggio e Versilia

Descrizione: Capannone artigianale di recente costruzione, su due livelli, con zona open space convertibile in casa di guardianaggio, con piazzale a corredo. e ione f

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 970

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 830.000,00 pari a 855,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 705.500,00 pari a 727,32 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare .it

Descrizione: Capannone in prossimità degli accessi autostradali, capannone ad uso commerciale all'ingrosso di mq. 710

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 710

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 591,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 532,39 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: Atto di compravendita del 6 settembre 2021 ai rogiti del Notaio Fabio Monaco rep. 57590 raccolta n. 24363 trascritto a Lucca il 9/09/2021 ai nn. 16050/11773

Descrizione: Capannone industriale ad uso artigianale della superficie di mq. 285

Indirizzo: posto in Camaiore fraz. Capezzano Pianore Via G. Pastore n. 34

Superfici principali e secondarie: 285

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 385,96 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: Atto di compravendita 30/08/2021 ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi rep. 57361 raccolta n. 21936 trascritto a Lucca il 01/09/2021 ai nn. 15740/11543

Descrizione: capannone artigianale con resede esclusiva su quattro lati

Indirizzo: Camaiore fraz. Capezzano loc. Le Bocchette, Via dei Calzolari

Superfici principali e secondarie: 985

Superfici accessorie:

Prezzo: 514.000,00 pari a 521,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili in Comune di Camaiore. (20/09/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 900,00

Note: Valori medi riferiti al 2° semestre 2022 per immobili in normali condizioni di manutenzione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 576 ad € 450,00a mq. = € 259.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	576,00	x	450,00	=	259.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 259.200,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 259.200,00
---	---------------------

BENI IN CAMAIORE VIA DEI METALMECCANICI , FRAZIONE CAPEZZANO
PIANORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CAMAIORE VIA DEI METALMECCANICI , frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **87,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo di un laboratorio artigianale costituito al suo interno da ingresso-tinello, cucina, disimpegno, ripostigli, bagno e camera; il tutto allo stato rustico.

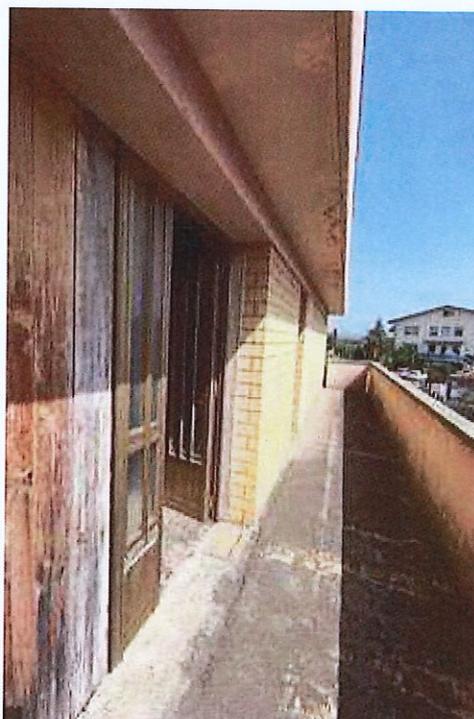
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 897 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 215,67 Euro, indirizzo catastale: Via dei Metalmeccanici , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 07/09/1994 in atti dal 16/09/1994 n. 1768.2/1994
Coerenze: nel complesso aria su beni di cui al cespite "A" dai quattro lati, salvo se altri.
- foglio 49 particella 897 sub. 3 (catasto fabbricati)
bene non censibile comune ai sub. 1 e 2.

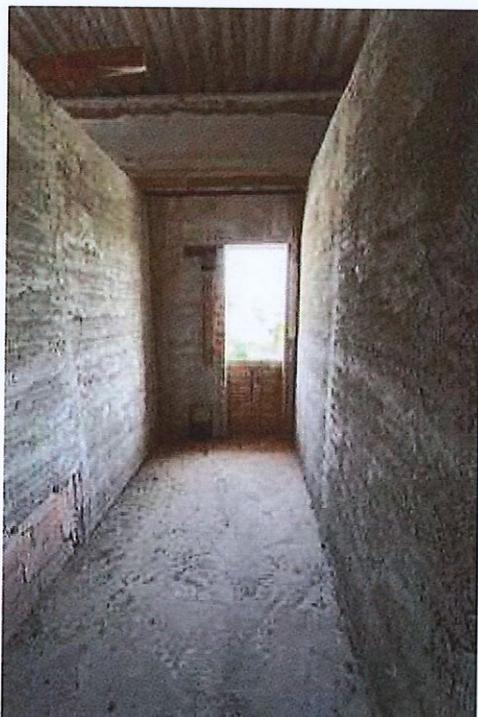
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



Particolare interno con portone di accesso



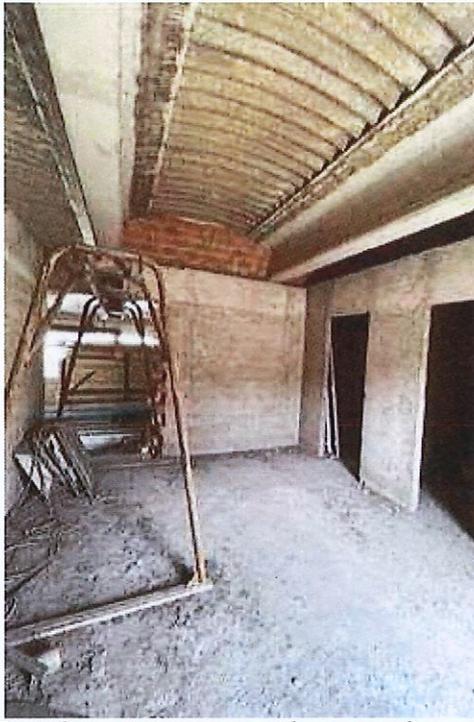
Particolare interno con veduta della copertura del capannone



Particolare del corridoio



Particolare con veduta della porta di accesso alla camera



Particolare esterno con pianerottolo e terrazzo di accesso all'abitazione



Particolare di un vano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pietrasanta, Viareggio, Forte dei Marmi, la Versilia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Versilia con i suoi bagni e la sua costa.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di guardianaggio con accesso dal resede mediante scala esterna. Al momento del sopralluogo i locali si presentavano allo stato rustico, con la presenza della sola muratura divisoria interna. Mancante anche la copertura rimanendo a vista quella del capannone.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Cannello con apertura manuale realizzato in metallo verniciato con apertura manuale

nella media

portone di ingresso: portone di accesso dalla scala esterna realizzato in alluminio e vetro

al di sotto della media

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali per abitazione	87,50	x	100 %	=	87,50
Totale:	87,50				87,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Ville Case Versilia

Descrizione: Capannone Industriale che si sviluppa su due livelli con casa di guardianaggio; al P-T è presente un unico vano di mq. 1400 oltre a zona uffici ripostiglio e w.c., al piano 1° da abitazione di mq. 100 con accesso dall'esterno .

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 2800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.900.000,00 pari a 678,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.710.000,00 pari a 610,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Viareggio e Versilia

Descrizione: Capannone che si sviluppa su due livelli, aventi una superficie di mq. 550 per piano, dotato di ufficio e appartamento di mq. 120 con ingresso indipendente e resede su tre lati.neto ice ,u due livelli

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 1300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.650.000,00 pari a 1.269,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 1.402.500,00 pari a 1.078,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Viareggio e Versilia

Descrizione: Capannone artigianale di recente costruzione, su due livelli, con zona open space convertibile in casa di guardianaggio, con piazzale a corredo. e ione f

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 970

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 830.000,00 pari a 855,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 705.500,00 pari a 727,32 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare .it

Descrizione: Capannone in prossimità degli accessi autostradali, capannone ad uso commerciale all'ingrosso di mq. 710

Indirizzo: Zona "Le Bocchette"

Superfici principali e secondarie: 710

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 591,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 378.000,00 pari a 532,39 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: Atto di compravendita del 6 settembre 2021 ai rogiti del Notaio Fabio Monaco rep. 57590 raccolta n. 24363 trascritto a Lucca il 9/09/2021 ai nn. 16050/11773

Descrizione: Capannone industriale ad uso artigianale della superficie di mq. 285

Indirizzo: posto in Camaione fraz. Capezzano Pianore Via G. Pastore n. 34

Superfici principali e secondarie: 285

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 385,96 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: Atto di compravendita 30/08/2021 ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi rep. 57361 raccolta n. 21936 trascritto a Lucca il 01/09/2021 ai nn. 15740/11543

Descrizione: capannone artigianale con resede esclusiva su quattro lati

Indirizzo: Camaione fraz. Capezzano loc. Le Bocchette, Via dei Calzolari

Superfici principali e secondarie: 985

Superfici accessorie:

Prezzo: 514.000,00 pari a 521,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili in Comune di Camaiore. (20/09/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 900,00

Note: Valori medi riferiti al 2° semestre 2022 per immobili in normali condizioni di manutenzione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 87,50 ad € 250,00 a mq. = € 21.875,00

N.B. il valore unitario è stato opportunamente ridotto in relazione ai costi di adeguamento, ivi comprese le spese tecniche per la presentazione dei permessi al Comune di Camaiore, quantificati in via forfettaria in € 550,00 a mq. .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,50 x 250,00 = 21.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.875,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.875,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso artigianale posti al piano terreno ed il 100 per l'abitazione posta al piano 1°. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Camaiore, agenzie operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conservatoria dei RR.II. di Lucca

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	capannone industriale	576,00	0,00	259.200,00	259.200,00
B	appartamento	87,50	0,00	21.875,00	21.875,00
				281.075,00 €	281.075,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 14.053,75
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:	€. 267.021,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 53.404,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 617,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a MASSAROSA Loc. Montramito, della superficie commerciale di **24.200,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno avente giacitura piana in zona lievemente depressa, costituito da un unico corpo, attualmente non raggiungibile drettamente in quantola viabilità di accesso è completamente coperta da vegetazione. E' comunque visibile da altra viabilità ubicata sul lato opposto di un canale a confine con il lato sud del terreno..

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2[^], superficie 10.490 mq., deduzione D34, reddito agrario 37,92 €, reddito dominicale 47,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2[^], superficie 5.370 mq., deduzione D34, reddito agrario 19,41 €, reddito dominicale 24,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2[^], superficie 8.340 mq., deduzione D34, reddito agrario 30,15 €, reddito dominicale 37,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia piana leggermente depressa, una tessitura prevalente torbosa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24.200,00 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:	€. 48.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.000,00
Data della valutazione:	28/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreno in completo stato di abbandono da molti anni.

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 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 156 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 683/94, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 700.000.

Importo capitale: 650.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10396/1494 del 04/07/2017; nn.9829/1357 del 01/06/2021; nn.9839/1361 del 01/06/2021; nn. 12763/1684 del 14/07/2021; nn.15532/1969 del 19/08/2021; nn.16590/2143 del 20/09/2021; nn.17629/2298 del 05/10/2021; nn.19580/2534 del 04/11/2021; nn. 18948/2469 del 20/10/2022

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 158 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 684/95, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 142.000.

Importo capitale: 130.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10397/1495 del 04/07/2017; nn.9830/1358 del 01/06/2021; nn.9840/1362 del 01/06/2021; nn. 12764/1685 del 14/07/2021; nn.15533/1970 del 19/08/2021; nn.16591/2144 del 20/09/2021; nn.17630/2299 del 05/10/2021; nn.19581/2535 del 04/11/2021; nn. 18949/2470 del 20/10/2022

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2016 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 163 di repertorio, iscritta il 21/01/2016 a Lucca ai nn. 685/96, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca .

Importo ipoteca: 142.000.

Importo capitale: 130.000.

A margine sono stati annotati i seguenti annotamenti di restrizione dei beni che non riguardano i beni immobili oggetto della procedura esecutiva : nn.10398/1496 del 04/07/2017; nn.9831/1359 del 01/06/2021; nn.9841/1363 del 01/06/2021; nn. 12765/1686 del 14/07/2021; nn.15534/1971 del 19/08/2021; nn.16592/2145 del 20/09/2021; nn.17631/2300 del 05/10/2021; nn.19582/2536 del 04/11/2021; nn. 18950/2471 del 20/10/2022

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/04/2023 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 1451 di repertorio, trascritto il 26/04/2023 a Lucca ai nn. 7192/5303, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di immobili UNEP presso il Tribunale di Lucca

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto notarile (dal 29/07/1985), con atto stipulato il 29/07/1985 a firma di Notaio Arnaldo Sartini al n. 3443 di repertorio, trascritto il 03/08/1985 a Lucca ai nn. 7333/5540.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3°

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di Atto notarile (dal 05/09/1995), con atto stipulato il 06/07/1995 al n. 44418, a firma di Notaio Arnaldo Sartini, trascritto il 02/08/1995 a Lucca ai nn. 10148/7400.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3°

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera del C.C. n. 39 del 15/07/2017, l'immobile ricade in zona UTOE N. 06 DI MONTRAMITO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi l'allegato C.D.U. rilasciato dal Comune di Massarosa in data 11/07/2023 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto dichiara che non sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- misurazione dell'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell' unità immobiliari della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA LOC. MONTRAMITO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MASSAROSA Loc. Montramito, della superficie commerciale di **24.200,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno avente giacitura piana in zona lievemente depressa, costituito da un unico corpo, attualmente non raggiungibile drettamente in quantola viabilità di accesso è completamente coperta da vegetazione. E' comunque visibile da altra viabilità ubicata sul lato opposto di un canale a confine con il lato sud del terreno..

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2[^], superficie 10.490 mq., deduzione D34, reddito agrario 37,92 €, reddito dominicale 47,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2[^], superficie 5.370 mq., deduzione D34, reddito agrario 19,41 €, reddito dominicale 24,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2[^], superficie 8.340 mq., deduzione D34, reddito agrario 30,15 €, reddito dominicale 37,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia piana leggermente depressa, una tessitura prevalente torbosa.



Vista del terreno dalla strada posta a sud del canale confinante



Vista del terreno dalla strada posta a sud del canale confinante



Vista del terreno dalla strada posta a sud del canale confinante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno un tempo edificabile, oggi utilizzabile solo per scopi agricoli; al momento del sopralluogo il terreno appare invaso da alberi ed arbusti e quindi non raggiungibile direttamente.

Da informazioni assunte risulta che il Comune di Massarosa ha inviato alla proprietà ordinanza di pulizia del terreno.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	24.200,00	x	100 %	=	24.200,00
Totale:	24.200,00				24.200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 24.200 ad € 2,00 amq. = € 48.400,00

N.B. il valore unitario tiene già conto anche dei costi necessari per la pulizia del terreno, come anche richiesto dal Comune di Massarosa.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24.200,00 x 2,00 = 48.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 48.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 48.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie del terreno, nello specifico ha utilizzato il 100% per il terreno. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dei terreni agricoli (VAM), sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona, successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche con particolare riferimento alla destinazione urbanistica dell'area e la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie operanti in zona

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	terreno agricolo	24.200,00	0,00	48.400,00	48.400,00
				48.400,00 €	48.400,00 €

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: **€. 48.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.680,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 720,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.000,00**

data 28/09/2023

il tecnico incaricato
Mario Petrocchi