



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MPS

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Bonuccelli

CF:BNCLSN83P14L833Z

con studio in VIAREGGIO (LU) via puccini 144

telefono: 0584961423

email: bonuccelli@live.it

PEC: alessandro.bonuccelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fondo commerciale a VIAREGGIO Viale Europa snc, frazione Torre del Lago, della superficie commerciale di **181,90** mq per la quota di 1/1 della proprietà superficciaria, concesso in concessione essendo la proprietà dell'area del comune di Viareggio. (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato elevato ad un piano fuori terra oltre al piano interrato, edificato su area in concessione comunale, ad uso commerciale e composto al piano terreno da un ampio locale, servizio igienico e relativo disimpegno oltre ad un locale laboratorio-cucina; al piano seminterrato raggiungibile da scala interna sono presenti la dispensa, lo spogliatoio con servizio igienico e due vani di ripostiglio.

L'unità è corredata di piccolo porticato antistante l'ingresso che si sviluppa anche lateralmente e costituisce di fatto metà del passo coperto tra il fabbricato in oggetto e quello posto sul lato nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 720 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 147 mq, rendita 5.587,65 Euro, indirizzo catastale: viale europa, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina con part 719, part. 721 e part. 728 s.s.a.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.928,00
Data della valutazione:	11/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ventennali effettuate presso la conservatoria di registri immobiliari di Lucca in aggiornamento alla relazione notarile depositata agli atti della procedura al 07/12/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

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 05/07/2017 a firma di not. Marvaso ai nn. 13298/5639 di repertorio, iscritta il 13/07/2017 a Lucca ai nn. 10967/1642, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/03/2023 a firma di UNEP ai nn. 710 di repertorio, trascritta il 21/03/2023 a Lucca ai nn. 4819/3550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.056,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	10,44

Ulteriori avvertenze:

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili.

Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo in loco di tipo ricognitivo senza poter effettuare indagini demolitive o saggi di alcun genere, misurazioni acustiche, né riconfinazioni.

Infine dalle informazioni assunte presso l'amministratore di condominio risultano in merito alle spese di gestione le informazioni sopra riportate.

Si fa presente che esternamente al fabbricato in oggetto e alla relativa area di pertinenza come risultante dalla planimetria catastale è presente una area comune individuata dalla sigla TL100 area esterna che tuttavia sul posto è risultata per le porzioni antistanti i vari fabbricati utilizzata dagli stessi quale ampliamento dell'area esterna senza però che sia stato possibile rintracciare una regolamentazione sul punto.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio concessioni comunali risulta che per l'anno in corso il canone è pari a 2336 euro; il canone ricongitorio è invece pari a 75 euro.

Infine essendo l'immobile edificato su area demaniale risulta soggetto al regolamento delle concessioni comunale che si allega alla presente perizia e a cui si rimanda per la sua integrale lettura e si riporta soltanto l'estratto dell'art 17 che recita:

ART. 17 - VENDITA DEGLI EDIFICI TRAMITE ESECUZIONE IMMOBILIARE

(ART. 555 e segg. C.p.c.).

1) In caso di esecuzione forzata delle costruzioni di proprietà del concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, de jure, nella titolarità della concessione.

2) Colui che risulta aggiudicatario all'asta, relativa all'immobile oggetto del giudizio di esecuzione, dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per l'esercizio della prelazione alle medesime condizioni di aggiudicazione, seguendo il procedimento di cui all'art. 8 comma 3 del presente Regolamento. In caso di mancato esercizio della prelazione da parte del Comune l'aggiudicatario dovrà riconoscere al comune, la somma una tantum pari a due annualità dell'ultimo canone emesso nei confronti del precedente concessionario.

Se l'immobile non è utilizzato, dalla data di trascrizione del pignoramento, per tutto il periodo di durata dell'esecuzione immobiliare e fino alla data di emissione del decreto di trasferimento definitivo, il canone è ridotto alla misura del canone ricongitorio. Tale importo sarà riconosciuto al Comune da parte dell'aggiudicatario.

3) Il nuovo proprietario è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente Regolamento.

allo stesso modo si riporta l'articolo 12:

ART. 12 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI

1) Il concessionario verrà dichiarato decaduto dalla concessione nei seguenti casi:

- a) morosità nel pagamento dei canoni, protratta per oltre quattro mesi dalla costituzione in mora;
- b) inosservanza ad ordinanze di demolizione a seguito di infrazioni edilizie ai sensi del vigente T.U. Edilizia;
- c) non uso della concessione, continuato per oltre tre mesi nel corso dell'anno solare, salvo casi da valutare singolarmente, e da autorizzare preventivamente, da parte della Giunta Comunale;
- d) diverso uso della concessione, in contrasto con il contenuto dell'atto di concessione o in contrasto con la normativa in materia di Commercio (L.R. 62/2018 e s.m.i.);
- e) perdita dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 6;
- f) mancato ripristino della garanzia prevista dall'art. 23 in caso di escussione (anche in forma parziale) della stessa da parte dell'Ente;
- g) inosservanza delle norme del presente Regolamento ai sensi degli art. 15 e 26;
- h) violazione contestate dal competente ufficio in materia di "Regolamento di pulizia e decoro".

2) La decadenza dalla concessione per le violazioni di cui al comma 1) e la decadenza dell'autorizzazione, riferita al gestore, nell'ipotesi di cui al successivo art. 14 non potranno essere dichiarate se non previa diffida al concessionario e al gestore ad eliminare le inadempienze contestate, osservato il procedimento previsto dalla L. 241/90 e s.m.i. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, la decadenza della concessione, o della autorizzazione riferita al gestore, sarà dichiarata con determinazione dirigenziale, previa delibera motivata assunta dalla Giunta Comunale, e comunicata a mezzo raccomandata a.r. o PEC, oppure notificata a mezzo del competente messo comunale al concessionario o al gestore, se persone fisiche, nel domicilio eletto o, se società, nella sede legale, quali risultanti dagli atti di concessione o di autorizzazione.

3) Divenuta esecutiva la pronuncia di decadenza della concessione, il concessionario dovrà, su richiesta dell'Ente, restituire l'area libera da manufatti. Qualora il concessionario non provveda il

Comune potrà procedere d'ufficio alla demolizione richiedendo il costo al concessionario. Nel caso in cui non venga intimata la rimozione al concessionario i manufatti esistenti sull'area saranno automaticamente e di diritto acquisiti in proprietà del Comune di Viareggio, osservate le procedure di cui al TUEL, dietro pagamento, a titolo di indennità, di una somma corrispondente al 50% del valore catastale (escluso il valore dell'area di sedime). Nel caso in cui l'immobile sia gravato da ipoteca o altra garanzia reale, l'Ente si riserva la facoltà di trattenere le somme necessarie alla completa estinzione della garanzia. L'immobile così acquisito entrerà a far parte del patrimonio indisponibile dell'Ente. 4) L'area della concessione decaduta potrà formare oggetto, da parte del comune, di nuova concessione col procedimento previsto dall'art. 3 del presente Regolamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto di concessione arenile comunale (dal 08/06/2001), con atto stipulato il 08/06/2001 a firma di Comune Viareggio ai nn. 22368 di repertorio, trascritto il 12/06/2001 a Lucca ai nn. 8930/5705

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il fabbricato in oggetto ricade all'interno della perimetrazione del Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli oltre che in area a vincolo paesaggistico DM 185/85 e DM 42/60 art. 136 lettere C e D.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **534/2000**, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 07/08/2000 con il n. 534 di protocollo, agibilità del 27/03/2002 con il n. 12535 di protocollo.

Al momento della fine lavori è stata depositata variante a stato finale

Concessione edilizia N. **313/2001**, per lavori di variante alla CE 534/00, rilasciata il 15/05/2001 con il n. 313 di protocollo

Accertamento di conformità N. **265/2013**, per lavori di difformità dalla concessione, rilasciata il 06/11/2013 con il n. 265 di protocollo

Accertamento di conformità N. **108/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di due travi a sostegno di controsoffitto, rilasciata il 09/05/2012 con il n. 108 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vigente, in forza di delibera Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito del sopralluogo effettuato sono state rilevate due differenti tipologie di difformità, ovvero alcune opere interne realizzate successivamente all'ultima sanatoria n. 265/13 e una differente dimensione del fabbricato riconducibile ragionevolmente al momento della sua costruzione. Quanto alle modifiche intervenute al piano terreno è stato aperto un passaggio tra il laboratorio/cucina e l'antistante sala mentre al piano interrato è stata realizzata una parete interna divisoria in struttura leggera con la conseguente divisione del magazzino in due, inoltre nel wc del personale non è presente la parete che delimita il sottoscala che risulta quindi tutto accessibile. Oltre a tali difformità si seganla come fin dalla progettazione iniziale sia stato posizionato il laboratorio, poi indicato come cucina nell'ultima sanatoria, nella zona centrale del fabbricato senza che abbia quindi un affaccio diretto verso l'esterno; tale circostanza appare in contrasto con i regolamenti comunali e igienici che prevedono per vani principali la dotazione di aperture dirette verso l'esterno e pertanto in assenza di specificia deroga potrebbe rendersi necessario un intervento di adeguamento. Infine quanto alle misure dell'immobile si è rilevata una maggiore dimensione dello stesso sia in larghezza che lunghezza che risultano maggiori rispetto a quelle di progetto, singolarmente nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 198 della LRT 65/14, ma che producono una Sup. edificabile e coperta maggiore della sopra richiamata tolleranza. Allo stesso modo si è riscontrata una minore larghezza del passaggio laterale, per metà di pertinenza del bene in oggetto. (normativa di riferimento: LRT 65/14)

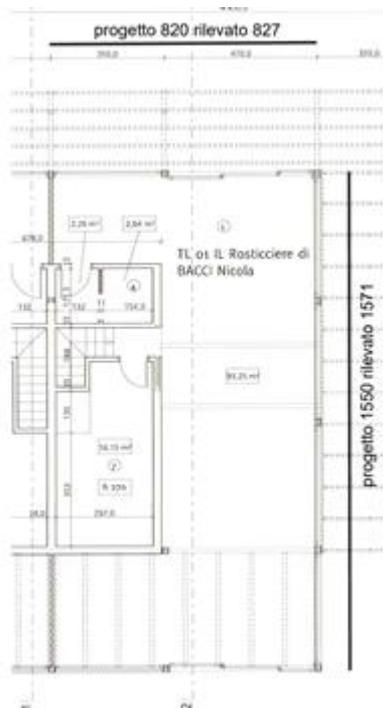
Le difformità sono regolarizzabili mediante: le opere interne realizzate dopo l'ottenimento dell'ultima sanatoria potranno essere oggetto di richiesta di accertamento di conformità previo ottenimento del N.O. da parte dell'Ente Parco, o in alternativa ripristinate. Stante la natura delle si ritiene ai fini della presente valutazione più opportuno ipotizzarne il ripristino per un costo stimato di euro 3000/00. Quanto invece alla maggior dimensione del fabbricato da un punto di vista edilizio trattandosi di variazioni che eccedono le tolleranze, non è possibile procedere alla sola richiesta accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica, ma si renderebbe necessario procedere alla richiesta anche di applicazione della sanzione sostitutiva della demolizione di cui all'art 206 della LRT 65/14. Tuttavia ricadendo l'immobile all'interno dell'ente parco, tali sanatorie dovranno preliminarmente ottenere il NO da parte del parco. L'attuale regolamento del parco non consente di ottenere sanatorie che prevedano aumenti di volumetria ed inoltre dalle informazioni assunte, detto ente, ai fini delle proprie valutazioni tecniche non applica nessun tipo di tolleranza. Ciò premesso la valutazione sulla possibilità di regolarizzazione appare estremamente critica trattandosi di una modifica della dimensione dell'immobile che interessa le parete perimetrali costituite da pilastri e sovrastanti travi in legno progettati anteriormente all'entrata in vigore della classificazione sismica e la cui modifica/spostamento va ad incidere anche sulla rimanente porzione di immobile nonché su tutto il complesso di cui il fabbricato è parte e che è stato edificato con criterio unitario oltre che con probabile condivisione delle strutture e della copertura. Un intervento di riduzione della dimensione comporta quindi un intervento di rilevanza strutturale la cui completa e precisa valutazione non può prescindere da una analisi e progettazione specifica da parte di un tecnico strutturale finalizzata a individuare un intervento di ripristino che riesca a contemplare l'esigenza di salvaguardare quanto più possibile la struttura esistente e al tempo stesso rispettare le attuali normative. Ciò premesso e considerata la particolare criticità della situazione in riferimento alle prescrizioni del parco, senza poter preliminarmente valutare l'esito di possibili ricorsi contro le eventuali ordinanze di demolizione, o potersi esprimere su possibili differenti interventi di riduzione della volumetria che non possono che passare da una piena condivisione con l'ente parco al fine di individuare un possibile intervento

alternativo che consenta di mantenere quanto più possibile la consistenza realizzata e in essere ormai da oltre 20 anni, allo stato attuale è possibile soltanto fornire una indicazione di massima di quello che potrebbero essere i costi di adeguamento valutati in via preventiva e sommaria in euro 500 al mq imputati alla intera superficie del piano terreno potenzialmente oggetto di intervento ancorché indiretto. Considerata quindi una superficie di circa 99 mq ne deriva, (fermo restando tutto quanto sopra detto sulle criticità e quindi sulla possibilità di arrivare ad una valutazione precisa in assenza di una progettazione strutturale) una stima di euro 50.000/00 per i ripristini alla consistenza di progetto. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- valutazione sommaria relativa ai costi di ripristino: €53.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per aggiornamento catastale: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità edilizia



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: conforme



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: idro-termosanitario, elettrico, fognario, climatizzazione.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in stato di inutilizzo da diversi anni, con utenze staccate e pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti che stante però il perdurante stato di inutilizzo potrebbero necessitare di interventi di rinnovamento / ripristino / adeguamento alle attuali normative. Pertanto qualora risultassero non funzionanti o conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere anche le relative certificazioni. L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita del fabbricato.

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



BENI IN VIAREGGIO VIALE EUROPA SNC, FRAZIONE TORRE DEL LAGO

FONDO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

fondo commerciale a VIAREGGIO Viale Europa snc, frazione Torre del Lago, della superficie commerciale di **181,90** mq per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria, concesso in concessione essendo la proprietà dell'area del comune di Viareggio. (***) DATO OSCURATO (***)

Trattasi di un fabbricato elevato ad un piano fuori terra oltre al piano interrato, edificato su area in concessione comunale, ad uso commerciale e composto al piano terreno da un ampio locale, servizio igienico e relativo disimpegno oltre ad un locale laboratorio-cucina; al piano seminterrato raggiungibile da scala interna sono presenti la dispensa, lo spogliatoio con servizio igienico e due vani di ripostiglio.

L'unità è corredata di piccolo porticato antistante l'ingresso che si sviluppa anche lateralmente e costituisce di fatto metà del passo coperto tra il fabbricato in oggetto e quello posto sul lato nord.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 720 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 147 mq, rendita 5.587,65 Euro, indirizzo catastale: viale europa, piano: S1-T, intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: confina con part 719, part. 721 e part. 728 s.s.a.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato rintracciata alcuna copia dell'attestato di prestazione energetica, tuttavia dal sopralluogo effettuato, valutate le condizioni generali dell'edificio e degli impianti nonché la presunta epoca della loro realizzazione si possono immaginare degli alti costi di gestione energetica.

Trattasi come detto di un edificio facente parte di una schiera di fabbricati edificati agli inizi degli anni 2000 elevato ad un piano fuori terra oltre che da piano interrato; la struttura dell'edificio è in legno così come la copertura e gli infissi; i pavimenti sono in gress, impianto elettrico sottotraccia. L'immobile risulta inutilizzato ed in fatto abbandonato da alcuni anni, sono state riscontrate numerose infiltrazioni sia al piano interrato con consistente ammoramento degli intonaci che al piano terreno con evidenti segni di infiltrazioni anche in corrispondenza degli infissi esterni che hanno provocato anche la formazione di sali dalla pavimentazione; tutte le parti esterne in legno in particolare gli infissi a causa della mancata manutenzione si presentano in pessime condizioni e necessitano di manutenzione; in generale tutto il fabbricato così come gli impianti necessitano di interventi di adeguamento e manutenzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sup. utile (circa 110 mq) piano terreno	130,00	x	100 %	=	130,00
più pareti divisorie e perimetrali circa					

130 mq					
sup. utile (circa 83 mq) piano interrato					
piu pareti divisorie e perimetrali circa	100,00	x	50 %	=	50,00
100 mq					
area esterna circa 38 mq	38,00	x	5 %	=	1,90
Totale:	268,00				181,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/10/2020

Fonte di informazione: decreto di trasferimento Trib. Lucca

Descrizione: fondo commerciale in diritto di superficie facente parte del medesimo complesso

Indirizzo: Viale Kennedy

Superfici principali e secondarie: 368

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.625,00 pari a 333,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/09/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: fondo commerciale facente parte dello stesso complesso uso gelateria

Indirizzo: viale Kennedy TDL

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 934,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 840,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un locale ad uso commerciale posto sulla marina di Torre del Lago facente parte di un complesso di fabbricati edificati agli inizi degli anni 2000 in angolo con il Viale Kennedy, arteria che collega appunto marina alla retrostante frazione di Torre del Lago attraverso la pineta di levate che separa appunto la zona urbanizzata dal bene in oggetto.

Il fabbricato è posto quindi in una zona isolata, priva di urbanizzazione secondaria e caratterizzata dalla presenza di alcuni stabilimenti balneari che occupano la zona vicina al viale Kennedy ed una serie di locali che sviluppano lungo tutto il viale Europa che si interrompe a Nord per la presenza della pienta che divide appunto la marina di Torre del lago dalla Darsena di Viareggio.

Per tale conformazione la zona risulta quindi sostanzialmente isolata rispetto alla frazione di Torre del Lago e presenta una vocazione Turistica legata sostanzialmente alla stagione balneare; per tale motivo e stante anche le numerose limitazioni imposte dall'ente parco negli anni molte attività hanno cessato e sono presenti numerosi locali inutilizzati. Del resto gli alti costi di gestione legate al pagamento delle imposte comunali, della tassa rifiuti e del canone comunale, essendo i locali concessi in diritto di superficie e presentando spesso grandi superfici e conseguentemente elevati costi fissi, rendono difficoltosa la gestione economica di tali attività.

Dalle ricerche effettuate è stato rintracciato il trasferimento di un fabbricato di maggior dimensione del bene in oggetto, ma facente parte dello stesso compendio, aggiudicato a seguito di una procedura esecutiva posto sul viale Kennedy e ove è svolta da anni l'attività di ristorante a insegna *** DATO OSCURATO *** , immobile è stato aggiudicato dall'inquilino ovvero il soggetto che esercitava ed esercita l'attività e che ha potuto quindi contare sul proprio avviamento e sulla certezza dell'attività, oltre che quindi condizionato da un interesse specifico.

Tale attività è inoltre tra le poche che per tipologia e posizione riesce ad operare nell'arco di tutto l'anno e non solo nella stagione estiva; tali circostanze hanno indubbiamente condizionato l'interesse dell'aggiudicatario rispetto ad altri possibili acquirenti; nonostante ciò il bene è stato aggiudicato a circa 330 euro/mq; chiaramente il prezzo di aggiudicazione in asta spesso risulta minore del valore del bene, ancorché chiaramente costituisca un parametro di riferimento.

Sempre facente parte del medesimo complesso è stato rintracciato l'annuncio di vendita di un altro locale delle stesse dimensioni e tipologia del bene in oggetto, che risulta in vendita da ormai alcuni anni e la cui offerta è comprensiva della cessione dell'attività di gelateria e quindi della relativa attrezzatura e avviamento con richiesta complessiva di 199.000 euro e stiamto un avviamento di 20.000 euro ne deriva una richiesta per l'immobile di circa 930 euro/mq; dalle informazioni assunte tuttavia non vi è stato ad oggi in circa tre anni nessun riscontro sul mercato.

Dalle ricerche e indagini effettuate e per le considerazioni sopra esposte emerge quindi una certa difficoltà del mercato relativamente ai fabbricati commerciali nella zona peraltro in concessione demaniale.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dello stato di manutenzione, dei valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire al diritto di superficie dell'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 900/00 ai quali saranno applicati le varie correzioni e decurtazioni per determinare il prezzo base d'asta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 181,90 x 900,00 = **163.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 163.710,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 163.710,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
- assetto urbanistico, servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;
- anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 5% delle aree esterne considerata la particolare conformazione e posizione di passaggio
- b) 50% superficie cantine con rifinitura a civile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie: Viareggio, osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare

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	fondo commerciale	181,90	0,00	163.710,00	163.710,00
				163.710,00 €	163.710,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 53.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.910,00**

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: **€. 21.982,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.928,00**

data 11/12/2023

il tecnico incaricato
Alessandro Bonuccelli