



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

RETTIFICA DATO CATASTALE
ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 30/12/2022

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

CF: LNRGNN52P05E715A con studio in LUCCA (LU) Via dei Tabacchi n.5 - telefono: 0583493649
email: st.leonardigiovanni@gmail.com PEC: giovanni.leonardi@egn.legalmail.it



Il sottoscritto geom. Giovanni Leonardi, in qualità di Esperto nominato nell'esecuzione immobiliare in epigrafe,

premess

- di aver proceduto al deposito della Consulenza Estimativa Giudiziaria in data **30 dicembre 2022**;
- di aver constatato, dopo il deposito, che al **LOTTO 2**, ai punti "**Identificazione catastale**" e "**Cronistoria catastale**" per un mero errore materiale di digitazione è stato indicato "**foglio 28**" anziché "**foglio 29**", come risulta dalla visura catastale all'allegata alla Consulenza Estimativa Giudiziaria con il n° 13.

Tutto ciò premesso

I punti "**Identificazione catastale**" e "**Cronistoria catastale**" della depositata Consulenza, devono intendersi così corretti (si veda evidenziazione verde):

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Identificazione catastale:

Rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Pietrasanta**, al giusto conto, nel **foglio 29**, dalla particella **1008** subalterno 1 (Allegato n°13), VIA SAN GIOVANNI BOSCO N.59, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4^, consistenza 9 vani, superficie totale mq.175, superficie totale escluse aree scoperte mq.151, con la rendita di Euro 1.3904,43.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

-Al Catasto Fabbricati il subalterno 1 della particella 1008, del **foglio 29**, deriva dalla particella 1008 a seguito variazione del 25 febbraio 2008 protocollo n.LU0041536 in atti da pari data, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.2446.1/2008); a sua volta la particella 1008 era derivata dalla soppressione della particella 504 subalterno 4 a seguito variazione del 21 febbraio 2008 protocollo n.LU0039740 in atti da pari data, DIVISIONE (n.2335.1/2008) e quest'ultima a seguito soppressione dei subalterni 1, 2 e 3, a seguito variazione del 20 febbraio 2008 protocollo n.LU0038621 in atti da pari data, DEMOLIZIONE TOTALE (n.2255.1/2008).

E di conseguenza anche:



BENI IN PIETRASANTA VIA SAN GIOVANNI BOSCO SNC

VILLA BIFAMILIARE
DI CUI AL PUNTO A

Identificazione catastale:

Rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta, al giusto conto, nel foglio 29 dalla particella 1008 subalterno 1 (Allegato n°13), VIA SAN GIOVANNI BOSCO N.59, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4^, consistenza 9 vani, superficie totale mq.175, superficie totale escluse aree scoperte mq.151, con la rendita di Euro 1.3904,43.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

-Al Catasto Fabbricati il subalterno 1 della particella 1008, del foglio 29, deriva dalla particella 1008 a seguito variazione del 25 febbraio 2008 protocollo n.LU0041536 in atti da pari data, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.2446.1/2008); a sua volta la particella 1008 era derivata dalla soppressione della particella 504 subalterno 4 a seguito variazione del 21 febbraio 2008 protocollo n.LU0039740 in atti da pari data, DIVISIONE (n.2335.1/2008) e quest'ultima a seguito soppressione dei subalterni 1, 2 e 3, a seguito variazione del 20 febbraio 2008 protocollo n.LU0038621 in atti da pari data, DEMOLIZIONE TOTALE (n.2255.1/2008).

Lucca 19 gennaio 2023

il tecnico incaricato
Geom. Giovanni Leonardi



SECRET

SECRET



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2022

creata con Tribù Office 6

 STALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

CF: LNRGNN52P05E715A

con studio in LUCCA (LU) Via dei Tabacchi n.5

telefono: 0583493649

fax: 05831800170

email: st.leonardigiovanni@gmail.com

PEC: giovanni.leonardi@egn.legalmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su appartamento per civile abitazione, con la superficie commerciale di circa mq. 75,00, situato al piano primo, del fabbricato posto nel Comune e città di VIAREGGIO (LU), Via Cesare Battisti, angolo Via Machiavelli (Ripresa satellitare "A"-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

Al quartiere si accede da Via Cesare Battisti dal c.n.125, tramite loggia e scala comune con altra unità immobiliare situata piano secondo.

L'appartamento, con altezza di circa ml.3,50, è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, camera, stanza armadi, ripostiglio e bagno (Foto dal n°5 al n°10).

Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto, nel foglio 13, particella 917 subalterno 2 e particella 920 subalterno 2, graffate tra loro (Allegato n°2), VIA CESARE BATTISTI N.125, piano 1, categoria A/3, classe 4[^], consistenza vani 6, superficie totale mq.75, superficie totale escluse aree scoperte mq.72, con la rendita di euro 670,88.

Coerenze:

Con vano scala comune, aria su Via Cesare Battisti, aria su Via Machiavelli, soprastante appartamento particella 917 subalterno 3 e particella 920 subalterno 3 graffate, sottostanti fondi particelle 917 subalterni 4 e 5. Salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,00 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:	€. 187.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 9 febbraio 2022, l'unità immobiliare è risultata occupata dalla Signora *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in forza di contratto di comodato ad uso gratuito, stipulato dal Signor *** DATO OSCURATO *** (debitore) in data 1°



marzo 2021 della durata di anni uno decorrenti da pari data e scadenza il 1° marzo 2022, con obbligo di restituzione dell'immobile alla scadenza del termine pattuito. Registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Lucca, in data 16 marzo 2021 al n.649 serie 3(Allegato n°3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567 c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio [REDACTED] del 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al 14 febbraio 2022, l'immobile in oggetto, di proprietà del Signor *** DATO OSCURATO *** risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°8951 del 10 agosto 2009

Costituzione fondo patrimoniale con atto del Notaio [REDACTED] del 7 agosto 2009 repertorio n.157644/17166, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto"(Allegato n°4).

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:

-Trascrizione n.9981 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** (Allegato n°5).

Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".

In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzata, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.

-Trascrizione n°2472 del 22 febbraio 2003

"COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO", con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 7 febbraio 2003 repertorio n.38760/1240, registrato a Viareggio il 18 febbraio 2003 al n.78 serie 1v, contro *** DATO OSCURATO *** nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] in regime di [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** nata [REDACTED] per il diritto di servitù di veduta, a carico del fabbricato in Viareggio Via Machiavelli n.50, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 13, particella 919 (fondo servente) e a favore del fabbricato in Viareggio Via Battisti n.125, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 13, particella 917 subalterno 2 graffata con la particella 920 subalterno 2 (fondo dominante.)

Si riporta parte dell'atto costitutivo al quale si rimanda per completezza(Allegato n°6).

....."premettono i comparenti:

-che i signori *** DATO OSCURATO *** sono proprietari, [REDACTED], di un fabbricato per abitazione distribuito su due piani compreso il terrestre, sito in Viareggio, Via Machiavelli, n°50, cui confinano via Machiavelli, beni *** DATO OSCURATO *** e beni ***



DATO OSCURATO *** , salvo se altri, rappresentato nel Catasto dei Fabbricati nel foglio 13, dal mappale 919 (categoria A/3, classe 3, vani 5,5, con la rendita € 531,18);

-che il signor *** DATO OSCURATO *** è proprietario di un appartamento per abitazione posto al piano primo del fabbricato sito in Viareggio, via Cesare Battisti, n°125, cui confinano beni comuni, aria sovrastante via Machiavelli ed aria sovrastante via C.Battisti, salvo se altri, rappresentato nel Catasto dei Fabbricati nel foglio 13, dai mappali 917 subalterno 2 e 920 subalterno 2, tra loro graffiati (categoria A/3, classe 4, vani 5,5, con la rendita di € 614,97);

-che le suddette due unità immobiliari confinano fra di loro e precisamente il prospetto ovest dell'immobile di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** confina con il prospetto est dell'immobile di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO ***;

-che l'unità immobiliare di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , posta al piano primo del fabbricato sito ove sopra, si compone di cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno;

-che essendo detto bagno stato realizzato in assenza dei necessari permessi è stata presentata domanda di sanatoria edilizia in data 29 agosto 1986 protocollo n°9.574 e rilasciata in data 26 Giugno 2000 concessione edilizia in sanatoria n° 1.083;

-che detto bagno, posto sul lato ovest dell'appartamento di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , ha una veduta aperta nella parete ovest del medesimo appartamento con affaccio sul fabbricato di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** ;

--tutto ciò premesso,

i signori *** DATO OSCURATO *** dichiarano di costituire e costituiscono a carico del fabbricato di loro proprietà, sopra descritto, ed a favore del fabbricato sopra descritto, di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , accettante servitù perpetua di veduta che potrà essere esercitata in ogni tempo verso il fabbricato di proprietà dei signori *** DATO OSCURATO *** dalla finestra del locale bagno, aperta nella parete ovest dell'appartamento di proprietà del signor *** DATO OSCURATO *** , così come assentita dalla concessione edilizia in sanatoria in premessa citata.

-La parte concedente dichiara e garantisce che il fondo servente è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, livelli, oneri, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e passività di qualunque natura.”.....

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n°1248 del 18 maggio 2011

Ipoteca **giudiziale**, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal [REDACTED] in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2011, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 13, particella 917 subalterno 2. **Non** è riportata la particella graffiata 920 subalterno 2.

-Trascrizione n°8050 del 4 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 13, particella 917 subalterno 2. **Non** è riportata la particella graffiata 920 subalterno 2.

-Trascrizione n°9799 del 21 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18



giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 13, particella 917 subalterno 2. Non è riportata la particella graffiata 920 subalterno 2.

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 ***

La piena proprietà è pervenuta nel Signor *** DATO OSCURATO *** , in regime di [REDACTED], per acquisto fattone dal *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 [REDACTED] con la Signora *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 in regime di [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 10 agosto 2001 repertorio n.17842/503, registrato a Viareggio il 16 agosto 2001 al n.11297 serie 1v, trascritto a Lucca in data 11 agosto 2001 al n.8393 di formalità(Allegato n°7).

Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di [REDACTED] rilasciato dal Comune di Villa Basilica in data 12 aprile 2021(Allegato n°8), risulta che in data 16 dicembre 1989 il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo il [REDACTED].

Successivamente con atto del Notaio [REDACTED] del 7 agosto 2009 repertorio n.157644/17166, è stato costituito un fondo patrimoniale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nei venditori la piena proprietà era pervenuta dai Signori *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 3/24 della proprietà; *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 16/24 della proprietà; *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 5/24 della proprietà, con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] del 14 febbraio 2000 repertorio n.1217/54, registrato a Viareggio il 2 marzo 2000 al n.608 serie 1v, trascritto a Lucca in data 16 febbraio 2000 al n.1655 di formalità(Allegato n°9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'originario fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941(Allegato n°10-Fuori scala).

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono



essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli riportati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio e dall'atto di provenienza, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-Licenza Edilizia n.405/1971, rilasciata in data **20 dicembre 1971**, al Signor *** DATO OSCURATO *** per "Modifiche interne ed esterne ed adeguamento igienico".

-Domanda di Condono Edilizio, ai sensi della Legge 47/1985, protocollo generale **9574** presentata dal Signor *** DATO OSCURATO *** in data **29 agosto 1986**, per "Modifiche e ampliamento in difformità dalla Licenza Edilizia n.405/71" cui ha fatto seguito la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.1083 del 26 giugno 2000**.

-Denuncia di Inizio Attività presentata in data **17 settembre 2001** con protocollo n.40748 (pratica n.1709) *** DATO OSCURATO *** , per "Rifacimento dei servizi igienici".

-Titolo Edilizio in Sanatoria n°280 rilasciato in data **6 dicembre 2006** al Signor *** DATO OSCURATO *** , per "Realizzazione di servizio igienico internamente nell'unità abitativa".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;
- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;
- in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive



modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo Titolo Edilizio in Sanatoria n.280/2006, sono emerse lievi modifiche interne e differenze nelle misure plano-volumetriche, in parte imputabili presumibilmente ad errori grafici, trattandosi di fabbricato realizzato in epoca remota ed incastrato con altri ed in parte che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Per le modifiche interne, l'aggiudicatario potrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale a VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17 aprile 2008 in atti da pari data protocollo n.LU0106145 (n.5279.1/2008), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione (Allegato n°11).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma.

Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENI IN VIAREGGIO VIA CESARE BATTISTI 125

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su appartamento per civile abitazione, con la **superficie commerciale di circa mq. 75,00**, situato al piano primo, del fabbricato posto nel Comune e città di **VIAREGGIO (LU)**, Via Cesare Battisti, angolo Via Machiavelli (Ripresa satellitare "A"-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

Al quartiere si accede da Via Cesare Battisti dal c.n.125, tramite loggia e scala comune con altra unità immobiliare situata piano secondo.

L'appartamento, con altezza di circa ml.3,50, è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, camera, stanza armadi, ripostiglio e bagno (Foto dal n°5 al n°10).

Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Viareggio**, al giusto conto, nel foglio **13**, particella **917** subalterno **2** e particella **920** subalterno **2**, graffate tra loro (Allegato n°2), **VIA CESARE BATTISTI N.125**, piano 1, categoria A/3, classe 4[^], consistenza vani 6, superficie totale mq.75, superficie totale escluse aree scoperte mq.72, con la rendita di euro 670,88.

Coerenze:

Con vano scala comune, aria su Via Cesare Battisti, aria su Via Machiavelli, soprastante appartamento particella 917 subalterno 3 e particella 920 subalterno 3 graffate, sottostanti fondi particelle 917 subalterni 4 e 5. Salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'appartamento è posto nella zona centrale della città di Viareggio, in area pedonale di interesse commerciale, nelle vicinanze del mercato di piazza Cavour, a circa 400 metri dal viale a mare.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, con copertura a padiglioni e manto in cotto, pluviali in rame, intonaci al civile tinteggiati, allacciato all'acquedotto comunale, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di graniglia ed in gres porcellanato, il bagno con sanitari e doccia, gli infissi in legno, quelli esterni protetti da persiane alla fiorentina, il portoncino d'ingresso in legno massello. La scala condominiale con gradini in marmo, pianerottoli in graniglia, ringhiera in ghisa con corrimano in legno.

L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa e termoarredo nel bagno, alimentato da caldaia autonoma a gas posta nel locale ripostiglio, adiacente la stanza armadi, impianto di raffrescamento con fan coil nel soggiorno, camera e stanza armadi, un motore installato sul terrazzo prospiciente via Battisti.



L'appartamento è in normali condizioni di uso e conservazione, bisognosa di ordinaria manutenzione.

L'edificio **NON** è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento	72,00	x	100 %	=	72,00
-Terrazzi	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	82,00				75,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, l'incidenza delle parti comuni dell'edificio.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'appartamento si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento **la superficie commerciale**, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,00 x 2.500,00 = **187.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "*Superficie Commerciale*" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "*Superficie Esterna Lorda*" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "*rapporto mercantile*" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.



Criteria valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

Comune di Viareggio

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO ZONA NORD-DON BOSCO-MARCO POLO

Codice di Zona: B2

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili" - Valore a mq. minimo €2.350 - massimo €2.900.

- "Abitazioni di tipo economico" - Valore a mq. minimo €2.150 - massimo €2.700.

-Borsino Immobiliare

- "Abitazioni in stabili di 1° fascia" - Valore a mq. minimo €2.166 - massimo €3.079.

- "Abitazioni in stabili di fascia media" - Valore a mq. minimo €1.895 - massimo €2.699.

- "Abitazioni in stabili di 2° fascia" - Valore a mq. minimo €1.903 - massimo €2.193.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,00	0,00	187.500,00	187.500,00
				187.500,00 €	187.500,00 €

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: **€. 187.500,00**

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: **€. 37.500,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** ,su pozione lato Massa di **fabbricato bifamiliare**, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, con la **superficie commerciale di circa mq.160,00**, corredata da giardino esclusivo su tre lati.

Posta nel Comune di **PIETRASANTA (LU)**, frazione Marina di Pietrasanta, località Fiumetto, Via San Giovanni Bosco n.57, con accesso tramite strada privata che si diparte da detta via(Ripresa satellitare "B"-Allegato n°12 -Foto dal n°11 al n°16).

L'unità immobiliare per civile abitazione, è composta:

- al piano terra(Foto dal n°17 al n°20), con altezza di circa ml.2,70, da ampio vano per soggiorno-pranzo-cottura con scala di collegamento ai piani superiori, servizio igienico e vano ad uso ripostiglio, corredata da portico lato mare e pergolato lato Massa;
- al piano primo(Foto dal n°21 al n°26), con altezza di circa ml.2,70, da disimpegno, due camere, ciascuna con bagno, terrazza lato mare e lato monti;
- al piano sottotetto(Foto dal n°27 al n°30), da camera con altezza media di circa ml.2,70, disimpegni, bagno e balcone lato mare e lato monti.

Identificazione catastale:

Rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Pietrasanta**, al giusto conto, nel foglio **28**, dalla particella **1008** subalterno **1**(Allegato n°13), VIA SAN GIOVANNI BOSCO N.59, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4^, consistenza 9 vani, superficie totale mq.175, superficie totale escluse aree scoperte mq.151, con la rendita di Euro 1.3904,43.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

-Al Catasto Fabbricati il subalterno 1 della particella 1008, del foglio 28, deriva dalla particella 1008 a seguito variazione del 25 febbraio 2008 protocollo n.LU0041536 in atti da pari data, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.2446.1/2008); a sua volta la particella 1008 era derivata dalla soppressione della particella 504 subalterno 4 a seguito variazione del 21 febbraio 2008 protocollo n.LU0039740 in atti da pari data, DIVISIONE (n.2335.1/2008) e quest'ultima a seguito soppressione dei subalterni 1, 2 e 3, a seguito variazione del 20 febbraio 2008 protocollo n.LU0038621 in atti da pari data, DEMOLIZIONE TOTALE (n.2255.1/2008).

Coerenze:

Con strada privata (particella 10005), particelle 1007, 1018, 127 e 126, salvo se altri o come meglio di fatto.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,45 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:	€. 802.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 640.000,00
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 9 febbraio 2022, l'unità immobiliare era nel possesso del Signor *** DATO OSCURATO *** (debitore), come dallo stesso dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567 c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio [REDACTED] del 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, aggiornate al 11 febbraio 2022, l'immobile in oggetto, di proprietà del Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°10128 del 10 agosto 2009

Costituzione fondo patrimoniale con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°14).

Annotazione a margine:

n°2555 del 31 agosto 2011 di Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

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:

-Trascrizione n.10538 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto"(Allegato n°16).

Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".

In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzosa, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.



-Trascrizione n.9420 del 4 agosto 2011

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 15 giugno 2011 repertorio n.8083 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto"(Allegato n°15).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n. 2676 del 19 giugno 2008

Ipoteca volontaria di Euro 800.000,00 per concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 400.000,00, della durata di anni 20, in forza di atto del Notaio Maurizio Novelli dell'11 giugno 2008 repertorio n.266542/9357, a favore della *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** gravante la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto".

-Iscrizione n°1733 del 19 maggio 2011

Ipoteca giudiziale, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto".

-Iscrizione n°421 del 13 febbraio 2019

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, di Euro 91.707,80 a garanzia della somma di Euro 45.853,90, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione in data 12 febbraio 2019 repertorio n.1119/6219, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Trascrizione n°10288 del 30 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto".

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 ***

La piena proprietà è pervenuta nel Signor *** DATO OSCURATO *** per acquisto fattone in [REDACTED] dalla Società *** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del



Notaio Maurizio Novelli del 11 giugno 2008 repertorio n.266541/9356, registrato a Lucca il 13 giugno 2008 al n.6001 serie 1T, trascritto a Pisa in data 19 giugno 2008 al n.8571 di formalità(Allegato n°17).

Nell'atto è riportato....."detto quartiere gode del diritto di passo e transito a piedi o con veicoli su di una striscia di terreno che si diparte dalla via San Giovanni Bosco, della superficie catastale di mq.180,00 (metriquadri centottanta), distinta presso l'Agenzia del Territorio di Lucca, Catasto Fabbricati, al giusto conto, nel Foglio 29, mappale 1005 (ex mappale 504 sub.3), categoria: Area urbana, via San Giovanni Bosco, P.T., superficie catastale Mq. 180,00; dati derivati a seguito di Denuncia per Divisione del 21/02/2008 n. 2335.1/2008 in atti dal 21/02/2008 Prot. n. LU0039740. Detta striscia di terreno, facente parte del bene limitrofo lato Massa (fabbricato monofamiliare), oggi di proprietà del signor [REDACTED] costituisce per l'immobile oggetto del presente atto l'unico accesso dalla Via San Giovanni Bosco, ed è gravata, oltre al diritto di passo e transito a piedi e con veicoli, anche dal diritto di attraversamento di tubazioni e condotte per le utenze sia a favore del bene in oggetto sia a favore dell'unità immobiliare a confine posta nel lato Viareggio rispetto al quartiere in questione.

Le spese di manutenzione della striscia di terreno adibita a passo, del vano contatori a comune con le altre unità immobiliari e cancello carraio, saranno sostenute pro quota; inoltre sarà fatto assoluto divieto per la sosta di veicoli di qualsiasi genere e di qualsiasi oggetto che impedisca il normale transito delle autovetture.

Eventuali modifiche strutturali ed estetiche dell'area adibita a passo dovranno essere preventivamente concordate tra la proprietà del bene oggetto del presente atto e la proprietà dei beni limitrofi lato Massa e lato Viareggio rispetto a detto passo.

L'acquirente prende atto di quanto sopra ed espressamente accetta tali patti.

Si precisa altresì che l'unità immobiliare in oggetto e la adiacente unità immobiliare lato Viareggio, sono interessate da reciproche servitù di veduta sulle rispettive resedi di proprietà esclusiva oltre ad eventuali servitù discendenti dai rapporti di vicinato, dalla collocazione degli impianti, opere e scarichi, e più in generale, le servitù discendenti dallo stato dei luoghi.".....

Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Porcari in data 13 aprile 2021(Allegato n°18), risulta che in data 28 maggio 1983 il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo ai sensi dell'articolo 162, 2° comma del C.C., il regime di separazione dei beni.

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, è stato costituito un fondo patrimoniale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Nella Società venditrice la piena proprietà dei beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 29 dalla particella 504 subalterni 1, 2 e 3, era pervenuta dalla Signora *** DATO OSCURATO *** , con atto a i rogiti del Notaio Rodolfo Tolomei del 25 luglio 2005 repertorio n.80664/16311, registrato a Viareggio il 6 agosto 2005 al n.2347, trascritto a Pisa in data 9 agosto 2005 al n.10949 di formalità.

Nella Signora *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà dei beni rappresentati in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta nel foglio 29 dalle particelle 504 e 491 ed in parte al Catasto Terreni del medesimo comune e foglio dalle particelle 491 e 504, era pervenuta dal Signor *** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Agostino Stromillo del 5 maggio 1981 repertorio n.4215/1381, trascritto a Pisa in data 6 maggio 1981 al n.4024 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli rintracciati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pietrasanta e dall'atto di provenienza, sul fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-Licenza Edilizia n.57 del 17 marzo 1958 e successiva abitabilità del 13 settembre 1958 con Licenza n.137.

-Domanda di Condonò Edilizio, ai sensi della Legge 47/1985, protocollo generale 6285 presentata in data 1° ottobre 1986, per "Alcune opere realizzate al fabbricato in assenza delle necessarie autorizzazioni" cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n.186/S del 26 febbraio 1999. In data 14 ottobre 2004 è stata presentata al competente ufficio del Comune di Pietrasanta richiesta di revoca della Concessione Edilizia in Sanatoria citata, cui ha fatto seguito il rilascio a *** DATO OSCURATO *** della Concessione Edilizia in Sanatoria n.30/S in data 28 ottobre 2004.

-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia di Inizio Attività presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 6 dicembre 2004 protocollo n.39733 – Pratica AT. n.2820/2004 per "Lavori di ristrutturazione edilizia per frazionamento di un fabbricato di civile abitazione monofamiliare in due unità immobiliari".

-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia di Inizio Attività presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 5 febbraio 2005 protocollo n.4598 – Pratica AT. n.2102/2005 per "Variante alla D.I.A. n.2820 del 6 dicembre 2004".

-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia di Inizio Attività presentata da *** DATO OSCURATO *** in data 17 ottobre 2005 protocollo n.37363 – Pratica AT. n.2887/2005 per "Variante alla D.I.A. n.2102 del 5 febbraio 2005".

-Attestazione di Conformità a mezzo Denuncia di Inizio Attività presentata dalla Società *** DATO OSCURATO *** in data 25 ottobre 2007 protocollo n.40152 – Pratica AT. n.2754/2007, per "Variante alla D.I.A. n.2887 del 17 ottobre 2005" ed inizio lavori dall'8 febbraio 2008 con comunicazione del 12 febbraio 2008 protocollo n.005586.

-Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è porzione, è stato dichiarato Abitabile a mezzo Dichiarazione Tecnica Asseverata ai sensi del D.P.R. n.425/94 – Legge Regionale n.52 art. 11 comma 3 e Legge Regionale n.1 del 3 gennaio 2005 art.86 comma 3, depositata presso il Comune di Pietrasanta in data 26 febbraio 2008 con protocollo n.7667.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;



-dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

-plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;

-sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;

-in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'Attestazione di Conformità del 25 ottobre 2007 protocollo n.40152, non sono emerse sostanziali difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure interne, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale a variazione del 25 febbraio 2008 protocollo n.LU0041536, identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione(Allegato n°19).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pietrasanta, non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma.

Nell'atto di acquisto dell'11 giugno 2008, la Società venditrice, circa la conformità degli impianti, di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n.37, che corredano l'appartamento e quelli condominiali, ha garantito la conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Eventuali adeguamenti all'attuale normativa, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.



La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** ,su pozione lato Massa di **fabbricato bifamiliare**, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, con la **superficie commerciale di circa mq.160,00**, corredata da giardino esclusivo su tre lati.

Posta nel Comune di **PIETRASANTA (LU)**, frazione Marina di Pietrasanta, località Fiumetto, Via San Giovanni Bosco n.57, con accesso tramite strada privata che si diparte da detta via(Ripresa satellitare "B"-Allegato n°12 -Foto dal n°11 al n°16).

L'unità immobiliare per civile abitazione, è composta:

-al piano terra(Foto dal n°17 al n°20), con altezza di circa ml.2,70, da ampio vano per soggiorno-pranzo-cottura con scala di collegamento ai piani superiori, servizio igienico e vano ad uso ripostiglio, corredata da portico lato mare e pergolato lato Massa;

-al piano primo(Foto dal n°21 al n°26), con altezza di circa ml.2,70, da disimpegno, due camere, ciascuna con bagno, terrazza lato mare e lato monti;

-al piano sottotetto(Foto dal n°27 al n°30), da camera con altezza media di circa ml.2,70, disimpegni, bagno e balcone lato mare e lato monti.

Identificazione catastale:

Rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Pietrasanta**, al giusto conto, nel foglio **28**, dalla particella **1008** subalterno **1**(Allegato n°13), **VIA SAN GIOVANNI BOSCO N.59**, piano T-1-2,



categoria A/3, classe 4[^], consistenza 9 vani, superficie totale mq.175, superficie totale escluse aree scoperte mq.151, con la rendita di Euro 1.3904,43.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

-Al Catasto Fabbricati il subalterno 1 della particella 1008, del foglio 28, deriva dalla particella 1008 a seguito variazione del 25 febbraio 2008 protocollo n.LU0041536 in atti da pari data, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.2446.1/2008); a sua volta la particella 1008 era derivata dalla soppressione della particella 504 subalterno 4 a seguito variazione del 21 febbraio 2008 protocollo n.LU0039740 in atti da pari data, DIVISIONE (n.2335.1/2008) e quest'ultima a seguito soppressione dei subalterni 1, 2 e 3, a seguito variazione del 20 febbraio 2008 protocollo n.LU0038621 in atti da pari data, DEMOLIZIONE TOTALE (n.2255.1/2008).

Coerenze:

Con strada privata (particella 10005), particelle 1007, 1018, 127 e 126, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Marina di Pietrasanta è una rinomata stazione balneare, l'immobile dista circa 500 metri dal lungomare in prossimità delle strutture ricettive e vicino ai pubblici servizi. Dista circa 5 km da Pietrasanta, antica città di origine medioevale, da considerarsi il capoluogo storico della Versilia e la capitale della lavorazione artistica del marmo. La bellezza del centro storico si sposa perfettamente con le botteghe degli artigiani del marmo, con le rinomate fonderie di bronzo e con i laboratori dove si creano mosaici artistici apprezzati in tutto il mondo.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, con copertura a capanna a falde inclinate e manto in coppi di cotto, gronde con travicelli in legno, pluviali in rame, intonaci al civile tinteggiati, solai in laterizio armato, allacciato all'acquedotto comunale, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica.

Il portico con pilastri circolari in mattoni pieni a faccia vista, copertura in trave e travicelli in legno con sovrastante tavelle di cotto, la pergola con struttura in legno. L'unità immobiliare al piano terra ha pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, scala di collegamento ai piani con gradini rivestiti in legno e ringhiera in ferro, pavimenti del piano primo e sottotetto in parquet, i bagni con sanitari e doccia, gli infissi esterni in legno con vetrocamera protetti da persiane alla fiorentina, quelli interni in legno massello, il portoncino d'ingresso del tipo blindato. I balconi con parapetto in muratura, copertina in cotto e sovrastante ringhiera in ferro.

L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in alluminio, alimentato da caldaia autonoma a gas posta all'esterno sul retro del fabbricato in apposito manufatto in muratura (Foto n°31), impianto di raffrescamento con fan coil e motore sul tetto e sulla facciata retrostante (Foto n°32), dotato di impianto di allarme perimetrale e volumetrico e video citofono. La resede a giardino con marciapiedi e pavimentazione in mattonelle di cotto, impianto di irrigazione, la recinzione con cordolo in muratura, copertina in cotto e ringhiera in ferro, cancello pedonale e carraio in ferro e lamiera con automazione elettrica. La strada privata di accesso con cancello carraio in ferro e lamiera e viabilità in autobloccanti.

L'appartamento è in buone condizioni di uso e conservazione.

L'edificio **NON** è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, essendo scaduto l'Attestato di Qualificazione Energetica allegato all'atto di acquisto, redatto in data 26 febbraio 2008.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Piano terra-Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Portico	10,00	x	35 %	=	3,50
Pergolato	9,00	x	20 %	=	1,80
-Piano Primo-Appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
Balconi	10,00	x	25 %	=	2,50
-Piano sottotetto	39,00	x	100 %	=	39,00
Balcone	6,60	x	25 %	=	1,65
Totale:	186,60				160,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il buono standard qualitativo.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente la porzione di villetta si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento **la superficie commerciale**, e ricomprendendo nel valore l'incidenza della resede esclusiva a giardino e le parti comuni, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,45 x 5.000,00 = **802.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 802.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 802.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici



secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

Comune di Pietrasanta

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Periferica/MARINA DI PIETRASANTA-FIUMETTO-TONFANO-MOTRONE-FOCETTE

Codice di Zona: D3

Microzona catastale: I

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili" - Valore a mq. minimo €3.600 - massimo €4.900.

- "Abitazioni di tipo economico" - Valore a mq. minimo €3.400 - massimo €4.600.

- "Ville e Villini" - Valore a mq. minimo €4.000 - massimo €5.900.

-Borsino Immobiliare

- "Abitazioni in stabili di 1° fascia" - Valore a mq. minimo €3.419 - massimo €4.731.

- "Abitazioni in stabili di fascia media" - Valore a mq. minimo €2.967 - massimo €4.105.

- "Abitazioni in stabili di 2° fascia" - Valore a mq. minimo €3.236 - massimo €3.542.

- "Ville & Villini" - Valore a mq. minimo €3.349 - massimo €5.297.

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	160,45	0,00	802.250,00	802.250,00
				802.250,00 €	802.250,00 €

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: € 802.250,00

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: € 160.450,00

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: € 1.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 640.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su **NEGOZIO**, con la **superficie commerciale di circa mq.105,00**, posto nel Comune di **PORCARI (LU)**, Via Romana Est n.66, situato al piano terra, sul retro del complesso edilizio di cui è porzione, in aderenza all'unità immobiliare descritta al "LOTTO 4" e precisamente il secondo a sinistra rispetto alla "Galleria", con accesso diretto dalla stessa (Ripresa satellitare "C"- Allegato n°20-Foto dal n°33 al n°38).

L'unità immobiliare è composta:

-al piano interrato (Foto dal n°39 al n°44), con altezza di circa ml.2,73, da tre locali per magazzino e vano con scala di collegamento con il piano superiore;

-al piano terra (Foto n°45 e n°46), con altezza di circa ml.3,30, da locale per negozio, disimpegno e servizio igienico, altro disimpegno con scala di collegamento al piano interrato (Foto dal n° al n°).

Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Porcari**, al giusto conto, nel foglio **10**, particella **964** subalterno **19** (Allegato n°21), VIA ROMANA EST N.66, piano S1-T, categoria C/1, classe 4^, consistenza mq.100, superficie totale mq.169, con la rendita di euro 2.830,18.

Coerenze:

-al piano interrato con le particelle 499, 6 e 968;

-al piano terra con beni condominiali, beni di cui al successivo "Lotto 4", subalterni 2, 6 e 5 della particella 964.

Tutti salvo se altri o come meglio di fatto.

Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico del 22 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 (Allegato n°22), le scale, la centrale termica, l'area scoperta, terrazza e androne comuni ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della particella 964, foglio 10, sono rappresentate dal subalterno 13 della medesima particella (Allegato n°23).

L'unità immobiliare è corredata dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Continuità catastale:

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al **Catasto Fabbricati** del Comune di Porcari, il subalterno 19 della particella 964, deriva dal subalterno 1 della particella 964, a seguito variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPOMASTICA (n.2881.1/1017).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,50 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:	€. 83.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.880,00
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 9 marzo 2022, l'unità immobiliare era nel possesso del Signor *** DATO OSCURATO *** (debitore), come dallo stesso dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567.c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio Marcello Porfiri del 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **14 febbraio 2022**, l'immobile in oggetto, di proprietà del Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°8950 del 10 agosto 2009

Costituzione fondo patrimoniale con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°24).

Annotazione a margine:

n°2321 del 1° settembre 2011 di Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

-Trascrizione n.8265 del 3 agosto 2011

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 15 giugno 2011 repertorio n.8083 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, la proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1(Allegato n°24 bis).

-Trascrizione n.9981 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** (Allegato n°5).



Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".

In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzata, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n°1248 del 18 maggio 2011

Ipoteca **giudiziale**, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2011, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1.

-Iscrizione n°332 del 13 febbraio 2019

Ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, di Euro 91.707,80 a garanzia della somma di Euro 45.853,90, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione in data 12 febbraio 2019 repertorio n.1119/6219, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Trascrizione n°8050 del 4 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1.

-Trascrizione n°9799 del 21 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia che all'originaria unità immobiliare, prima del frazionamento, sono stati attribuiti 59 millesimi di comproprietà. Pertanto l'aggiudicatario della porzione di cui al presente "Lotto e quello del "Lotto 4", dovranno chiedere l'aggiornamento della "TABELLA MILLESIMALE"(Allegato n°



25).

Dalla comunicazione in data 7 marzo 2022 dell'amministratore pro-tempore del Condominio "[REDACTED]", risulta che la Tabella Millesimale allegata al Regolamento Condominiale, assunto da oltre un ventennio, non sono firmati né registrati.

Nella stessa comunicazione è riportato che il Signor *** DATO OSCURATO *** è scoperto per la gestione corrente per € 1.194,69 (sempre complessivamente per le due unità immobiliari e quindi da quantificare per ogni negozio dopo la revisione della "Tabella millesimale").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

La piena proprietà sull'immobile all'epoca censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1, è pervenuta nel Signor *** DATO OSCURATO *** per acquisto fattone in [REDACTED] dalla Società *** DATO OSCURATO *** con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Firenze del 9 giugno 1997 repertorio n.9108, trascritto a Lucca in data 5 luglio 1997 al n.5925 di formalità.

In detto decreto di trasferimento è riportato:

..... "La presente proprietà risulta beneficiata da servitù perenni di attraversamento pedonale; di passo carrabile e di parcheggio, servitù volontarie e quant'altro risultante nell'atto [REDACTED] del 23 febbraio 1990 rep. 23191/9899 ed ivi individuate nel foglio 10 mappale 499 (già 499/A), 968 (già 6/D) e 965 (già 499/D) in forza della predetta servitù di parcheggio. Servitù apparente gravante sulla particella 6 (già 6/A) sono di competenza accessoria e di uso della presente unità immobiliare. Numero 2 posti auto scoperti già edificati, da individuare più precisamente fra i 24 di spettanza della società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** compresi dal sub. 30 al sub. 77 e localizzati sulla medesima particella 6. Tale esatta individuazione rimarrà affidata ad un successivo regolamento condominiale o atto similare, da redigersi fra tutti gli intestatari dei parcheggi, atto che indicherà l'esatto riferimento catastale dei due posti auto serventi la proprietà.".....

Da informazioni assunte presso l'amministratore pro-tempore del Condominio [REDACTED] non risultano verbali di assemblea o altri atti, deliberanti l'assegnazione dei posti auto.

Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Porcari in data 13 aprile 2021 (Allegato n°18), risulta che in data 28 maggio 1983 il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo ai sensi dell'articolo 162, 2° comma del C.C., il regime [REDACTED].

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, è stato costituito un fondo patrimoniale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione



all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli rintracciati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Porcari e dall'atto di provenienza, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-Concessione Edilizia n.46/1985.

-Concessione Edilizia n.93/1987.

-Concessione Edilizia n.74/1990.

-Concessione Edilizia in Sanatoria n.240 del 5 novembre 1993, rilasciata alla Società *** DATO OSCURATO *** , per "Variante in sanatoria alla C.E. 74/1990".

-Permesso di Uso del 4 dicembre 1993 rilasciato alle Società *** DATO OSCURATO *** dal Sindaco del Comune di Porcari.

-C.I.L.A. per Intervento di Edilizia Libera protocollo n.115 del 3 gennaio 2017, pratica edilizia n.1/17, presentata da *** DATO OSCURATO *** per "Frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione".

- C.I.L.A. per Intervento di Edilizia Libera protocollo n.3343 del 21 febbraio 2017, pratica edilizia n.59/17, collegata alla C.I.L.A. protocollo n.115 del 3 gennaio 2017, presentata da *** DATO OSCURATO *** per "Frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione".

-Certificato di Agibilità ai sensi dell'articolo 149 comma 2° della L.R. 10 novembre 2014 n.65, attestato da Tecnico abilitato per conto del Signor *** DATO OSCURATO *** , presentato al Comune di Porcari in data 24 febbraio 2017 con protocollo n.3590(Allegato n°26).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati



in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

-plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;

-sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;

-in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la C.I.L.A. protocollo n.115/ 2017 e C.I.L.A. protocollo n.3343/2017, per frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione, sono emerse lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, in parte che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021, oltre, al piano interrato, di realizzazione all'interno dell'ampio locale, di vano che accoglie la scala di collegamento con il piano superiore.

Per le difformità, l'aggiudicatario potrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni



decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale a variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, (n.2881.1/1017), identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione dell'ampio locale al piano interrato, dove all'interno del quale è stato ricavato il vano che accoglie la scala di collegamento con il piano superiore (Allegato n°27). L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese del l'aggiudicatario.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, sono allegatè al Certificato di Agibilità del 24 febbraio 2017 protocollo n3590, sopra riportato.

Si puntualizza che, da quanto riferito e potuto accertare, l'originario negozio è stato urbanisticamente frazionato in due unità immobiliari, mantenendo però l'impianto elettrico(Foto n°47 e n°48) ed idrico con unico contatore per entrambi i fondi.

Tutti gli adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie, anche per rendere indipendenti gli impianti, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario di ciascuna unità immobiliare.



La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su **NEGOZIO**, con la **superficie commerciale di circa mq.105,00**, posto nel Comune di **PORCARI (LU)**, Via Romana Est n.66, situato al piano terra, sul retro del complesso edilizio di cui è porzione, in aderenza all'unità immobiliare descritta al "LOTTO 4" e precisamente il secondo a sinistra rispetto alla "Galleria", con accesso diretto dalla stessa(Ripresa satellitare "C"- Allegato n°20-Foto dal n°33 al n°38).

L'unità immobiliare è composta:

-al piano interrato(Foto dal n°39 al n°44), con altezza di circa ml.2,73, da tre locali per magazzino e vano con scala di collegamento con il piano superiore;

-al piano terra(Foto n°45 e n°46), con altezza di circa ml.3,30, da locale per negozio, disimpegno e servizio igienico, altro disimpegno con scala di collegamento al piano interrato(Foto dal n° al n°).

Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Porcari**, al giusto conto, nel foglio **10**, particella **964** subalterno **19**(Allegato n°21), **VIA ROMANA EST N.66**, piano S1-T, categoria C/1, classe 4^, consistenza mq.100, superficie totale mq.169, con la rendita di euro 2.830,18.



Coerenze:

-al piano interrato con le particelle 499, 6 e 968;

-al piano terra con beni condominiali, beni di cui al successivo "Lotto 4", subalterni 2, 6 e 5 della particella 964.

Tutti salvo se altri o come meglio di fatto.

Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico del 22 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 (Allegato n°22), le scale, la centrale termica, l'area scoperta, terrazza e androne comuni ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della particella 964, foglio 10, sono rappresentate dal subalterno 13 della medesima particella (Allegato n°23).

L'unità immobiliare è corredata dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Continuità catastale:

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, il subalterno 19 della particella 964, deriva dal subalterno 1 della particella 964, a seguito variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPOMASTICA (n.2881.1/1017).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il comune di Porcari si trova nella Piana di Lucca, sulle sponde dell'antico lago di Sesto, un tempo importante crocevia tra la Via Francigena e la Via Cassia. Oggi è ecodistretto cartario, tra le eccellenze produttive italiane, e tappa immancabile del tratto della Francigena che va da Lucca ad Altopascio. L'immobile è situato in prossimità del centro costituendo, con altri, un centro commerciale naturale.

Il complesso edilizio con destinazione commerciale e direzionale, è caratterizzato dalla galleria che assolve la duplice funzione di collegamento pedonale tra le due strade che lembiscono il comparto e di accesso al complesso articolato su due piani fuori terra, oltre il piano scantinato. Lo corredano spazi a verde e zone parcheggio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva con struttura portante costituita da telaio in cemento armato, con copertura piana coibentata, pluviali in rame.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, intonaci al civile tinteggiati, il servizio igienico con sanitari, gli infissi esterni in alluminio verniciato. La scala interna di collegamento con gradini in marmo e ringhiera in ferro.

L'impianto elettrico esterno del tipo industriale con luce di emergenza, quello di climatizzazione con split e fan coil.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica.

Il fondo è in normali condizioni di uso e conservazione, bisognoso di ordinaria manutenzione, con risalita di umidità al piano interrato.

L'edificio è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 22 febbraio 2017, con validità fino al 21 febbraio 2027, trasmesso a mezzo PEC ed accettata dal Comune di Porcari e Regione Toscana in pari data, con attribuzione all'unità immobiliare in oggetto della classe energetica "B" (Allegato n°28).



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Piano terra-Negozi	40,00	x	100 %	=	40,00
-Piano interrato-Magazzino	129,00	x	50 %	=	64,50
Totale:	169,00				104,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, l'incidenza delle parti comuni dell'edificio e accessori.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il fondo si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento **la superficie commerciale**, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,50 x 800,00 = **83.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali,



sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

Comune di **Porcari**

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Periferica/ZONA FERROVIA-AUTOSTRADA -MAGAZZINO

Codice di Zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-“Negozi” - Valore a mq. minimo €1.100 - massimo €1.600.

-Borsino Immobiliare

-“Negozi” - Valore a mq. minimo €803 massimo €1.051.

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	negozio	104,50	0,00	83.600,00	83.600,00



83.600,00 €

83.600,00 €

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: €. 83.600,00

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: €. 16.720,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 66.880,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su **NEGOZIO**, con la **superficie commerciale di circa mq.38,00**, posto nel Comune di **PORCARI (LU)**, Via Romana Est n.68, situato al piano terra, sul retro del complesso edilizio di cui è porzione e precisamente il primo d'angolo a sinistra rispetto alla "Galleria", in aderenza all'unità immobiliare descritta al "LOTTO 3" con accesso dalla resede comune, (Ripresa satellitare "C"- Allegato n°20-Foto dal n°33 al n°36).

L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terra, con altezza di circa ml.3,30(Foto dal n°49 al n°56), ed è composta da locale per negozio, spogliatoio, ripostiglio e servizio igienico.

Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Porcari**, al giusto conto, nel foglio **10**, particella **964** subalterno **18**(Allegato n°29), **VIA ROMANA EST N.68**, piano T, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq.30, superficie totale mq.33, con la rendita di euro 849,06.

Coerenze:

Con beni condominiali, particelle 6, subalterno 2 della particella 964 e beni di cui al precedente "Lotto 3", salvo se altri o come meglio di fatto.

Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico del 22 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 (Allegato n°22), le scale, la centrale termica, l'area scoperta, terrazza e androne comuni ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della particella 964, foglio 10, sono rappresentate dal subalterno 13 della medesima particella(Allegato n°23).

L'unità immobiliare è corredata dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Continuità catastale:

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, il subalterno 18 della particella 964, deriva dal subalterno 1 della particella 964, a seguito variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPOMASTICA (n.2881.1/1017).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

38,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta l'11 marzo 2022, l'unità immobiliare era occupata dalla ditta *** DATO OSCURATO *** , in forza di contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato con il Signor *** DATO OSCURATO *** (debitore) il 15 febbraio 2021, registrato con servizio telematico entratel in data 26 ottobre 2021 con protocollo 21102619155024120.

A seguito liberazione dell'immobile, in data 19 dicembre 2022 è stato eseguito un nuovo sopralluogo con il Custode Giudiziale, durante il quale è stato accertato che all'interno dell'unità immobiliare sono state asportate le porte e rimossa parte della controsoffittatura e della pavimentazione montata sopra quella originaria (Foto dal n°57 al n°60).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567 c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio Marcello Porfiri 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al **14 febbraio 2022**, l'immobile in oggetto, di proprietà del Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°8950 del 10 agosto 2009

Costituzione fondo patrimoniale con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, gravante, tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°24).

Annotazione a margine:

n°2321 del 1° settembre 2011 di Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

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:

-Trascrizione n.8265 del 3 agosto 2011

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 15 giugno 2011 repertorio n.8083 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** O, gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1 (Allegato n°24 bis).

-Trascrizione n.9981 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** (Allegato n°5).



-Trascrizione n.9981 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** (Allegato n°5).

Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".

In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzosa, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n°1248 del 18 maggio 2011

Ipoteca **giudiziale**, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2011, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1.

-Iscrizione n°332 del 13 febbraio 2019

Ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, di Euro 91.707,80 a garanzia della somma di Euro 45.853,90, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione in data 12 febbraio 2019 repertorio n.1119/6219, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, la piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto".

4.2.2. Pignoramenti e seienze di fallimento:

-Trascrizione n°8050 del 4 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1.

-Trascrizione n°9799 del 21 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



Ulteriori avvertenze:

Si evidenzia che all'originaria unità immobiliare, prima del frazionamento, sono stati attribuiti 59 millesimi di comproprietà. Pertanto l'aggiudicatario della porzione di cui al presente "Lotto e quello del "Lotto 4", dovranno chiedere l'aggiornamento della "TABELLA MILLESIMALE"(Allegato n° 25).

Dalla comunicazione in data 7 marzo 2022 dell'amministratore pro-tempore del [REDACTED] risulta che la Tabella Millesimale allegata al Regolamento Condominiale, assunto da oltre un ventennio, non sono firmati né registrati.

Nella stessa comunicazione è riportato che il Signor *** DATO OSCURATO *** è scoperto per la gestione corrente per €1.194,69 (sempre complessivamente per le due unità immobiliari e quindi da quantificare per ogni negozio dopo la revisione della "Tabella millesimale").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

La piena proprietà sull'immobile all'epoca censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 10, particella 964 subalterno 1, è pervenuta nel Signor *** DATO OSCURATO *** per acquisto fattone [REDACTED], dalla Società *** DATO OSCURATO *** con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], in forza di decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze del 9 giugno 1997 repertorio n.9108, trascritto a Lucca in data 5 luglio 1997 al n.5925 di formalità.

In detto decreto di trasferimento è riportato: "La presente proprietà risulta beneficiata da servitù perenni di attraversamento pedonale; di passo carrabile e di parcheggio, servitù volontarie e quant'altro risultante nell'atto Panpaloni del 23 febbraio 1990 rep. 23191/9899 ed ivi individuate nel foglio 10 mappale 499 (già 499/A), 968 (già 6/D) e 965 (già 499/D) in forza della predetta servitù di parcheggio. Servitù apparente gravante sulla particella 6 (già 6/A) sono di competenza accessoria e di uso della presente unità immobiliare. Numero 2 posti auto scoperti già edificati, da individuare più precisamente fra i 24 di spettanza della società *** DATO OSCURATO *** compresi dal sub. 30 al sub. 77 e localizzati sulla medesima particella 6. Tale esatta individuazione rimarrà affidata ad un successivo regolamento condominiale o atto similare, da redigersi fra tutti gli intestatari dei parcheggi, atto che indicherà l'esatto riferimento catastale dei due posti auto serventi la proprietà."

Da informazioni assunte presso l'amministratore pro-tempore del [REDACTED] [REDACTED], non risultano verbali di assemblea o altri atti, deliberanti l'assegnazione dei posti auto.

Regime patrimoniale:

Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Porcari in data 13 aprile 2021 (Allegato n°18), risulta che in data 28 maggio 1983 il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo ai sensi dell'articolo 162, 2° comma del C.C., il [REDACTED].

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, è stato costituito un fondo patrimoniale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli rintracciati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Porcari e dall'atto di provenienza, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-Concessione Edilizia n.46/1985.

-Concessione Edilizia n.93/1987.

-Concessione Edilizia n.74/1990.

-Concessione Edilizia in Sanatoria n.240 del 5 novembre 1993, rilasciata alla Società *** DATO OSCURATO *** , per "Variante in sanatoria alla C.E. 74/1990".

-Permesso di Uso del 4 dicembre 1993 rilasciato alle Società *** DATO OSCURATO *** dal Sindaco del Comune di Porcari.

-C.I.L.A. per Intervento di Edilizia Libera protocollo n.115 del 3 gennaio 2017, pratica edilizia n.1/17, presentata da *** DATO OSCURATO *** per "Frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione".

- C.I.L.A. per Intervento di Edilizia Libera protocollo n.3343 del 21 febbraio 2017, pratica edilizia n.59/17, collegata alla C.I.L.A. protocollo n.115 del 3 gennaio 2017, presentata da *** DATO OSCURATO *** per "Frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione".

-Certificato di Agibilità ai sensi dell'articolo 149 comma 2° della L.R. 10 novembre 2014 n.65, attestato da Tecnico abilitato per conto del Signor *** DATO OSCURATO *** , presentato al Comune di Porcari in data 24 febbraio 2017 con protocollo n.3590(Allegato n°26).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato



esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

-plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;

-sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;

-in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la C.I.L.A. protocollo n.115/ 2017 e C.I.L.A. protocollo n.3343/2017, per frazionamento di un negozio in due unità immobiliari con la medesima destinazione, sono emerse lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, in parte che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1°



dicembre 2021.

Per le difformità non rientranti nelle tolleranze di costruzione, l'aggiudicatario potrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale a variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, (n.2881.1/1017), identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione (Allegato n°30).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, sono allegate al Certificato di Agibilità del 24 febbraio 2017 protocollo n3590, sopra riportato.

Si puntualizza che, da quanto riferito e potuto accertare, l'originario negozio è stato urbanisticamente frazionato in due unità immobiliari, mantenendo però l'impianto elettrico (Foto n°47 e n°48) ed idrico con unico contatore per entrambi i fondi.

Tutti gli adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie, anche per rendere indipendenti gli impianti, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario di ciascuna unità immobiliare.



La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Signor *** DATO OSCURATO *** , su **NEGOZIO**, con la **superficie commerciale di circa mq.38,00**, posto nel Comune di **PORCARI (LU)**, Via Romana Est n.68, situato al piano terra, sul retro del complesso edilizio di cui è porzione e precisamente il primo d'angolo a sinistra rispetto alla "Galleria", in aderenza all'unità immobiliare descritta al "LOTTO 3" con accesso dalla resede comune, (Ripresa satellitare "C"- Allegato n°20- Foto dal n°33 al n°36).

L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terra, con altezza di circa ml.3,30 (Foto dal n°49 al n°56), ed è composta da locale per negozio, spogliatoio, ripostiglio e servizio igienico.

Identificazione catastale:

Censito al catasto Fabbricati del Comune di **Porcari**, al giusto conto, nel foglio **10**, particella **964** subalterno **18** (Allegato n°29), **VIA ROMANA EST N.68**, piano **T**, categoria **C/1**, classe **4^**, consistenza mq.30, superficie totale mq.33, con la rendita di euro 849,06.

Coerenze:

Con beni condominiali, particelle 6, subalterno 2 della particella 964 e beni di cui al precedente "Lotto



3", salvo se altri o come meglio di fatto.

Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico del 22 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 (Allegato n°22), le scale, la centrale termica, l'area scoperta, terrazza e androne comuni ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della particella 964, foglio 10, sono rappresentate dal subalterno 13 della medesima particella (Allegato n°23).

L'unità immobiliare è corredata dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Continuità catastale:

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, il subalterno 18 della particella 964, deriva dal subalterno 1 della particella 964, a seguito variazione del 21 febbraio 2017 protocollo n.LU0014200 in atti dal 22 febbraio 2017, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPOMASTICA (n.2881.1/1017).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il comune di Porcari si trova nella Piana di Lucca, sulle sponde dell'antico lago di Sesto, un tempo importante crocevia tra la Via Francigena e la Via Cassia. Oggi è ecodistretto cartario, tra le eccellenze produttive italiane, e tappa immancabile del tratto della Francigena che va da Lucca ad Altopascio. L'immobile è situato in prossimità del centro costituendo, con altri, un centro commerciale naturale.

Il complesso edilizio con destinazione commerciale e direzionale, è caratterizzato dalla galleria che assolve la duplice funzione di collegamento pedonale tra le due strade che lembiscono il comparto e di accesso al complesso articolato su due piani fuori terra, oltre il piano scantinato. Lo corredano spazi a verde e zone parcheggio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva con struttura portante costituita da telaio in cemento armato, con copertura piana coibentata, pluviali in rame.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, sui quali in parte permane l'installazione della pavimentazione in linoleum, intonaci al civile tinteggiati, il servizio igienico con rivestimento in piastrelle di ceramica e sanitari, gli infissi esterni in alluminio verniciato.

L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile con luce di emergenza, quello di climatizzazione con split, privo di impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, l'acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico.

Il fondo è in mediocri condizioni di uso e conservazione, bisognoso di straordinaria manutenzione, in particolare sistemazione del pavimento che al sopralluogo del 19 dicembre 2022 è risultato in parte asportato così come gli infissi interni e rimossa parte della controsoffittatura.

L'edificio è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 22 febbraio 2017, con validità fino al 21 febbraio 2027, trasmesso a mezzo PEC ed accettata dal Comune di Porcari e Regione Toscana in pari data, con attribuzione all'unità immobiliare in oggetto della classe energetica "B" (Allegato n°28).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra-Negoziò	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, l'incidenza delle parti comuni dell'edificio e accessori.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il fondo si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 800,00 = **30.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è



effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzi a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

Comune di **Porcari**

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Periferica/ZONA FERROVIA-AUTOSTRADA [REDACTED] MAGAZZINO

Codice di Zona: D1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-“Negozzi” - Valore a mq. minimo €1.100 - massimo €1.600.

-Borsino Immobiliare

-“Negozzi” - Valore a mq. minimo €803 - massimo €1.051.

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	negozio	38,00	0,00	30.400,00	30.400,00
				30.400,00 €	30.400,00 €

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: €. 30.400,00

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: €. 6.080,00

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: €. 320,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

La piena proprietà spettante ai Signori *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 e *** DATO OSCURATO *** O per la quota di 1/3 e complessivamente per l'intero, su Capanna ad uso ricovero attrezzi, corredata da appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura terrazzata, con la superficie catastale complessiva compresa l'area occupata dal fabbricato di mq. 5.638, il tutto posto nel Comune di CAPANNORI (LU), frazione Ruota, località nel Ronco, con accesso da via di Ruota e successivamente dalla strada vicinale del Fondaccio e di Colle Ronco, in parte sterrata (Ripresa satellitare "D"- Allegato n°31-Foto dal n°61 al n°66).

Il fabbricato si eleva su due piani, di cui uno seminterrato e il piano terra rialzato (Foto n°67 e n°68), con accesso tramite scala esterna in pietra e gradini in cotto.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Terreni del Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 171, particella 275 (Allegato n°32), uliveto di mq.5.570, classe 2^, con i redditi di euro 15,82 il dominicale ed euro 21,57 l'agrario e particella 274 (Allegato n°33) fabbricato rurale di mq.68 privo di reddito.

Coerenze:

Complessivamente con le particelle 475, 276 e 462, strada vicinale del Fondaccio, particelle 264 e 263, strada vicinale di Colle Ronco, salvo se altri o come meglio di fatto.



Terreno agricolo, di natura terrazzata, con piante di olivo, in stato di abbandono (Foto n°69 e n°70).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5.618,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Data della valutazione:	[REDACTED] 30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuta il 1° marzo 2022, l'immobile era nel possesso dei debitori, come



dichiarato dal Signor *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567 c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio Marcello Porfiri del 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al 14 febbraio 2022, gli immobili in oggetto, di proprietà dei Signori *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°8951 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157644/17166, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°4).

-Trascrizione n°8950 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°24).

Annotazione a margine:

n°2321 del 1° settembre 2011 di Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

-Trascrizione n°8952 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157645/17167, ha costituito fondo patrimoniale gravante i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°34).

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:

-Trascrizione n.8265 del 3 agosto 2011

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 15 giugno 2011 repertorio n.8083 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, la proprietà sugli immobili, oggetto del presente "Lotto"(Allegato n°24 bis).

-Trascrizione n.9981 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto"(Allegato n°5).

Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".



In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzata, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n°1248 del 18 maggio 2011

Ipoteca **giudiziale**, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2011, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto".

-Iscrizione n°332 del 13 febbraio 2019

Ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, di Euro 91.707,80 a garanzia della somma di Euro 45.853,90, derivante da ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione in data 12 febbraio 2019 repertorio n.1119/6219, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sugli immobili oggetto del presente "Lotto".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Trascrizione n°8050 del 4 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto".

-Trascrizione n°9799 del 21 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto".

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 ***



Nei Signori *** DATO OSCURATO *** in regime di [REDACTED], *** DATO OSCURATO *** in regime di [REDACTED] e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/3 ciascuno e complessivamente per l'intero, è pervenuta per acquisto fattone dai Signori *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di usufrutto per la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/9 e per il diritto di proprietà per la quota di 2/9, *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/9 e per il diritto di proprietà per la quota di 2/9, *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/9 e per il diritto di proprietà per la quota di 2/9, con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 2 giugno 1994 repertorio n.49000, trascritto a Lucca in data 3 giugno 1994 al n.6028 di formalità.

Regime patrimoniale:

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°8), risulta che in data [REDACTED] il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo il regime [REDACTED].

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], è stato costituito un fondo patrimoniale.

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°18), risulta che in data [REDACTED] il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** scegliendo ai sensi dell'articolo 162, 2° comma del C.C., il [REDACTED].

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], è stato costituito un fondo patrimoniale.

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°35), risulta che in data [REDACTED] il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo il regime [REDACTED].

NON risulta annotata la costituzione del fondo patrimoniale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Nei Signori *** DATO OSCURATO *** A, la piena proprietà era pervenuta per successione al Signor *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] in data [REDACTED], come da [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°36-Fuori scala).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capannori, **NON** sono risultati titoli edilizi al conto dei comproprietari relativi al fabbricato in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capannori in data 23 febbraio



2022 al quale si rinvia (Allegato n°37), risulta che, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, i terreni oggetto del presente "Lotto", rappresentati al Catasto nel foglio 171, particelle 274 e 275, sono inseriti come segue:

Particella 274

- art.44 - Aree di valore paesaggistico zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68

Particella 275

parte - art.43- Aree boschive e ripariali zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68

parte - art.44 - Aree di valore paesaggistico zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68

Si fa presente che sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni all'attività edilizia che possono derivare da quanto stabilito nel "Titolo VI – Tutela e salvaguardia delle risorse territoriali" delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, dalle normative previste dalle Autorità di Bacino nonché da eventuali servitù, fasce di rispetto e/o di salvaguardia derivanti da infrastrutture, opere e installazioni presenti e/o previste nell'area da Enti esterni a questo Comune.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture; nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;
- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;
- in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;
- 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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari



esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, si ritiene che l'immobile successivamente al 1° settembre 1967, sia stato oggetto di opere di straordinaria manutenzione, per le quali non sono stati rintracciati, presso il Comune di Capannori, i necessari titoli abilitativi.

Per dette opere, l'aggiudicatario potrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Attualmente il fabbricato è censito al Catasto Terreno come fabbricato rurale di mq.68.

L'aggiudicatario dovrà procedere all'aggiornamento con denuncia al Catasto Fabbricati, come previsto dal Decreto Ministero Finanze n.28 del 2 gennaio 1998.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENI IN CAPANNORI LOCALITÀ NEL RONCO SNC. FRAZIONE RUOTA



CAPANNA AD USO RICOVERO ATTREZZI

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà spettante ai Signori *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 e *** DATO OSCURATO *** O per la quota di 1/3 e complessivamente per l'intero, su Capanna ad uso ricovero attrezzi, corredata da appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura terrazzata, con la superficie catastale complessiva compresa l'area occupata dal fabbricato di mq. 5.638, il tutto posto nel Comune di CAPANNORI (LU), frazione Ruota, località nel Ronco, con accesso da via di Ruota e successivamente dalla strada vicinale del Fondaccio e di Colle Ronco, in parte sterrata (Ripresa satellitare "D" - Allegato n°31-Foto dal n°61 al n°66).

Il fabbricato si eleva su due piani, di cui uno seminterrato e il piano terra rialzato (Foto n°67 e n°68), con accesso tramite scala esterna in pietra e gradini in cotto.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Terreni del Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 171, particella 275 (Allegato n°32), uliveto di mq.5.570, classe 2[^], con i redditi di euro 15,82 il dominicale ed euro 21,57 l'agrario e particella 274 (Allegato n°33) fabbricato rurale di mq.68 privo di reddito.

Coerenze:

Complessivamente con le particelle 475, 276 e 462, strada vicinale del Fondaccio, particelle 264 e 263, strada vicinale di Colle Ronco, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione di Ruota è posta alle pendici del monte Serra, ad una altezza di 362 metri sul livello del mare, risulta essere la frazione più a sud del comune di Capannori a circa 20 km dalla città di Lucca. Territorio di carattere montuoso, l'immobile è in zona isolata fuori dal centro abitato e accessibile da strada sterrata. La frazione è priva di pubblici servizi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è stato realizzato in pietra a faccia vista, copertura a capanna con travi e travicelli in legno, pluviali in rame, porta di ingresso in legno, privo di impianti.

Il locale al piano seminterrato, con altezza di circa ml.2,00, è destinato a magazzino, quello al piano terra rialzato, con altezza di circa ml.1,80 in gronda e circa ml.2,34 al colmo, ha pavimento in cotto e caminetto.

I terreni circostanti in stato di abbandono e inaccessibili, la parte ad uliveto coperta da vegetazione e quindi non è dato sapere il numero delle piante.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Capanna-Piano rialzato	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



ACCESSORI:

Terreno agricolo, di natura terrazzata, con piante di olivo, in stato di abbandono (Foto n°69 e n°70).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Superficie catastale del terreno, al netto dell'area occupata dal fabbricato.	5.618,00	x	100 %	=	5.618,00
Totale:	5.618,00				5.618,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli immobili si trovano, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate.

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
	Capanna ad				
A	uso ricovero	20,00	5.618,00	15.000,00	15.000,00
	attrezzi				
				15.000,00 €	15.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.000,00**

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: **€. 3.000,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
La piena proprietà, spettando i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e i diritti di 2/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e complessivamente per l'intero, su **appartamento** per civile abitazione, situato nel fabbricato ricompreso nel più ampio complesso industriale ad uso cartiera, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, nel quale si trova anche l'unità immobiliare di cui al successivo Lotto 7, corredato da garage al piano terra, oltre terrazzo e resede comune, con la **superficie commerciale di circa mq.,344,00**, posto nel Comune di **VILLA BASILICA**, Via delle Cartiere n.214(Ripresa satellitare "E"-Allegato n°38-Foto dal n°71 al n°74).

Il quartiere, si sviluppa su tre piani ed è composto:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,80(Foto dal n°75 al n°82) ed accesso iniziale transitando su viabilità privata e successivamente tramite resede comune, è costituito da garage(Foto n°83) collegato all'appartamento, disimpegno, locale utilizzato come ripostiglio, altro disimpegno con camino con piano cottura, scala di collegamento al piano superiore, in parte a forma semicircolare, oltre locale tecnico con accesso dall'esterno(Foto n°84);

-al piano primo, con altezza di circa ml.3,00, da ampia terrazza(Foto n°85) dalla quale si accede sia al piano primo che al piano secondo di cui al "Lotto 7", si trova(Foto dal n°86 al n°92) ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, bagno, sala da pranzo con scala che conduce al soprastante piano;

-al piano secondo, con altezza di circa ml.2,80(Foto dal n°93 al n°98), da corridoio disimpegno, due bagni, tre camere di cui due con stanza armadi, corredato da terrazza lungo quasi tutto il perimetro del piano.

Identificazione catastale:

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Villa Basilica**, al conto di *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000, nel foglio **21**, come segue:

-particella **6** subalterno **5**(Allegato n°39), VIA DELLE CARTIERE, piano T-1-2 scala 2, categoria A/2, classe 4[^], consistenza 13 vani, superficie totale mq.331, superficie totale escluse aree scoperte mq.308, con la rendita di Euro 1.007,09(l'appartamento);

-particella **6** subalterno **4**(Allegato n°40), VIA DELLE CARTIERE, piano T scala 2, categoria C/6, classe 6[^], consistenza mq.43, superficie catastale mq.48, con la rendita di Euro 126,58(il garage).

All'errato conto di *** DATO OSCURATO *** , per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione del 15 aprile 1999 n.18, vol.1529.

Parti comuni dell'edificio

Nell'elaborato planimetrico protocollo LU0037741 del 5 maggio 2014(Allegato n°41), il terrazzo e la resede comune ai subalterni 4, 5 e 6, sono rappresentate dal subalterno 8(Allegato n°42), bene comune non censibile.

Coerenze:



Complessivamente con via delle Cartiere, particella 6 cartiera subalterno 12, appartamenti subalterni 6 e 7 e piazzale subalterno 13, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	343,50 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:	€. 257.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205.000,00
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26 settembre 2022, l'appartamento, da quanto riferito, era abitato dal comproprietario debitore Signor *** DATO OSCURATO *** , come da certificato di residenza (Allegato n°43).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567 c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio Marcello Porfiri del 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al 14 febbraio 2022, l'immobile in oggetto, di proprietà dei Signori *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°8951 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157644/17166, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°4).

-Trascrizione n°8950 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°24).

Annotazione a margine:

n°2321 del 1° settembre 2011 di Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

-Trascrizione n°8953 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009



repertorio n.157646/17168, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°43 bis).

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:*

Trascrizione n.8265 del 3 agosto 2011

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 15 giugno 2011 repertorio n.8083 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, la proprietà sugli immobili, oggetto del presente "Lotto"(Allegato n°24 bis).

-Trascrizione n.9981 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto"(Allegato n°5).

Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".

In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzata, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

-Iscrizione n°1248 del 18 maggio 2011

Ipoteca giudiziale, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2011, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto".

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

-Trascrizione n°8050 del 4 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED] contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto".

-Trascrizione n°9799 del 21 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto".



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 ***

La piena proprietà sull'immobile rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, nel foglio 21 dalla particella 6 subalterni 4 e 5, è pervenuta come segue:

-Quanto al Signor *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/4 ciascuno, per successione legittima al padre *** DATO OSCURATO *** , come da Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;

-Quanto al Signor *** DATO OSCURATO *** , i restanti diritti di 1/2, con i titoli infra riportati al punto "6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI".

Regime patrimoniale:

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°8), risulta che in data [REDACTED] il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo il regime [REDACTED].

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], è stato costituito un fondo patrimoniale.

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°18), risulta che in data [REDACTED] il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo ai sensi dell'articolo 162, 2° comma del C.C., il regime di [REDACTED].

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], è stato costituito un fondo patrimoniale.

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°44), risulta che in data [REDACTED] il Signor *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** . Con atto del Notaio Francesco Raspini del [REDACTED] lo sposo ha scelto il [REDACTED] ai sensi del primo comma dell'articolo 228 della legge 19 maggio 1975 n.151.

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] gli sposi hanno stipulato [REDACTED].

Si segnala che il Signor *** DATO OSCURATO *** , [REDACTED] come [REDACTED].



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

-Nei Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima alla madre *** DATO OSCURATO *** , [REDACTED] come da Dichiarazione [REDACTED], [REDACTED] di formalità, complessivamente la quota di 1/3 della piena proprietà, sull'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, nel foglio 21 dalla particella 6 subalterno 2;

-nella Signora *** DATO OSCURATO *** la quota di 1/3 e nei Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/3 ciascuno, per successione legittima al rispettivo coniuge e padre *** DATO OSCURATO *** , [REDACTED] di formalità, complessivamente per la quota di 1/1 della piena proprietà, sulle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, nel foglio 21 dalla particella 6 subalterni 1 e 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Una porzione dell'originario complesso edilizio, risulta nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°46-Fuori scala).

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli rintracciati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villa Basilica, dal Tecnico Comunale, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-Concessione Edilizia n.80 del 29 giugno 1979 (pratica n.963/79) rilasciata al Signor *** DATO OSCURATO *** , per "Ristrutturazione e ampliamento fabbricato esistente" e Variante in corso d'opera datata 25 febbraio 1980 sulla quale non risultano gli estremi del rilascio.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Basilica in data 29 marzo 2022 al quale si rinvia (Allegato n°47), risulta che, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, il terreno oggetto del presente "Lotto", è inserito come segue:

Catasto Terreni foglio 21

Particella 6

* Parte Insediamenti a prevalente carattere produttivo

U.T.O.E. n.1

- Aree produttive artigianali e/o industriali (art.67 N.T.A.)

* Parte Sistema del verde

U.T.O.E. n.1



- Verde fluviale (art.76 N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o simili e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;
- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;
- in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.
- in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;
- 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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Si precisa che la verifica della situazione urbanistico-edilizia, è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e le ricerche sono fatte direttamente dal tecnico Comunale senza dare la possibilità al perito di verificare la completezza dei documenti.

Pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli elencati, poiché a seguito richiesta di più attento accertamento dei titoli abilitativi, sono stati individuati altri atti amministrativi.

Infine, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa il C.T.U. sostituirsi a quello



che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese **per la regolarizzazione degli abusi o rimessione in pristino con quanto autorizzato**, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e copia, dell'elaborato progettuale "Tav. n°3", denominata "VARIANTE IN CORSO D'OPERA A C.E. n° DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE-STATO MODIFICATO", rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale assieme a copia della Concessione Edilizia n.80 del 29 giugno 1979 (pratica n.963/79), costituita da due tavole, sono emerse le seguenti difformità.

-Al piano sottostrada (catastalmente piano terra): chiusura del porticato con realizzazione di locale ripostiglio, del quale non è computata la superficie nel calcolo della superficie commerciale per la valutazione; il locale caldaia e parte del locale cantina con installato camino con piano cottura, sono stati accorpati all'appartamento e la residua parte del locale cantina destinata a locale caldaia con accesso dall'esterno; il garage è stato ampliato e anche questo collegato all'appartamento; modifiche di prospetto.

-Al piano strada (catastalmente piano primo): diversa distribuzione degli spazi interni, diversa conformazione della terrazza di accesso all'unità immobiliare; chiusura con infissi in legno e copertura ad una falda della terrazza lato nord; creazione di rientranza con riduzione della superficie destinata sala da pranzo; modifiche di prospetto.

-Al piano primo (catastalmente piano secondo): diversa distribuzione degli spazi interni; aumento della superficie della camera adiacente la stanza armadi; creazione di rientranza con riduzione della superficie della camera adiacente il bagno; creazione di terrazza lungo quasi tutto il perimetro dell'appartamento; modifiche di prospetto.

Per le dette opere, ove ne ricorrono le condizioni, l'aggiudicatario potrà presentare, a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

In caso di diniego dovrà procedere, sempre a propria cura e spese, alla remissione in pristino con quanto autorizzato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le planimetrie catastali a VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11 giugno 1997 in atti da pari data (A01268.1/1997), rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione (Allegato n°48 e n°49).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma.

Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENI IN VILLA BASILICA VIA DELLE CARTIERE 214

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà, spettando i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e i diritti di 2/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e complessivamente per l'intero, su **appartamento** per civile abitazione, situato nel fabbricato ricompreso nel più ampio complesso industriale ad uso cartiera, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, nel quale si trova anche l'unità immobiliare di cui al successivo Lotto 7, corredato da garage al piano terra, oltre terrazzo e resede comune, con la **superficie commerciale di circa mq.,344,00**, posto nel Comune di **VILLA BASILICA**, Via delle Cartiere n.214(Ripresa satellitare "E"-Allegato n°38-Foto dal n°71 al n°74).

Il quartiere, si sviluppa su tre piani ed è composto:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,80(Foto dal n°75 al n°82) ed accesso iniziale transitando su viabilità privata e successivamente tramite resede comune, è costituito da garage(Foto n°83) collegato all'appartamento, disimpegno, locale utilizzato come ripostiglio, altro disimpegno con camino con piano cottura, scala di collegamento al piano superiore, in parte a forma semicircolare, oltre locale tecnico con accesso dall'esterno(Foto n°84);

-al piano primo, con altezza di circa ml.3,00, da ampia terrazza(Foto n°85) dalla quale si accede sia al piano primo che al piano secondo di cui al "Lotto 7", si trova(Foto dal n°86 al n°92) ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, bagno, sala da pranzo con scala che conduce al soprastante piano;

-al piano secondo, con altezza di circa ml.2,80(Foto dal n°93 al n°98), da corridoio disimpegno, due bagni, tre camere di cui due con stanza armadi, corredato da terrazza lungo quasi tutto il perimetro del piano.

Identificazione catastale:

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Villa Basilica**, al conto di *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000, nel foglio 21, come segue:

-particella 6 subalterno 5(Allegato n°39), VIA DELLE CARTIERE, piano T-1-2 scala 2, categoria A/2, classe 4^, consistenza 13 vani, superficie totale mq.331, superficie totale escluse aree scoperte mq.308, con la rendita di Euro 1.007,09(l'appartamento);

-particella 6 subalterno 4(Allegato n°40), VIA DELLE CARTIERE, piano T scala 2, categoria C/6, classe 6^, consistenza mq.43, superficie catastale mq.48, con la rendita di Euro 126,58(il garage).



All'errato conto di *** DATO OSCURATO *** , per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione del 15 aprile 1999 n.18, vol.1529.

Parti comuni dell'edificio

Nell'elaborato planimetrico protocollo LU0037741 del 5 maggio 2014(Allegato n°41), il terrazzo e la resede comune ai subalterni 4, 5 e 6, sono rappresentate dal subalterno 8(Allegato n°42), bene comune non censibile.

Coerenze:

Complessivamente con via delle Cartiere, particella 6 cartiera subalterno 12, appartamenti subalterni 6 e 7 e piazzale subalterno 13, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Villa Basilica è situato alle pendici dell'altopiano delle Pizzorne a metà strada tra Lucca e Pistoia e vicino alla Collodi di Pinocchio. Il borgo è un agglomerato di casette che creano vicoli e piazze dallo stile unico. Tra queste colline, grazie alla preziosa risorsa dell'acqua, sempre costante con corposi fiumi e torrenti è estremamente attiva l'industria cartaria.

L'unità immobiliare è in zona periferica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, con copertura a padiglioni e manto in cotto, pluviali in rame, intonaci al civile tinteggiati, allacciato all'acquedotto comunale, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di cotto, zoccolino in legno, la scala di collegamento ai piani con gradini in cotto e ringhiera in legno, la zona notte al piano primo con pavimento in parquet. I bagni con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, sanitari e doccia o vasca, gli infissi in legno, quelli esterni protetti da persiane alla fiorentina, il portoncino d'ingresso in legno massello. Le terrazze pavimentate in cotto con parapetti in cemento armato, copertina in cotto ed in parte con fioriere. Il garage con pavimento in piastrelle in gres e porta basculante.

L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia a legna non a norma, posta in apposito locale al piano terra con accesso dall'esterno, a servizio anche dell'unità immobiliare di cui al Lotto 7, e quindi gli aggiudicatari, per rendere autonoma ogni singola unità immobiliare, dovranno procedere, a propria cura e spese, alla separazione dell'impianto.

L'appartamento è in normali condizioni di uso e conservazione, bisognoso di ordinaria manutenzione, con risalita di umidità al piano terra.

L'edificio **NON** è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento piano terra	35,00	x	100 %	=	35,00
-Garage	48,00	x	50 %	=	24,00



-Locale tecnico	6,00	x	50 %	=	3,00
-Appartamento piano primo	133,00	x	100 %	=	133,00
-Terrazza	31,00	x	25 %	=	7,75
-Appartamento piano secondo	133,00	x	100 %	=	133,00
-Terrazza	31,00	x	25 %	=	7,75
Totale:	417,00				343,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, l'ubicazione in aderenza al complesso destinato a cartiera con affacci sui capannoni con coperture in lastre di cemento-amianto (Foto n°99 e n°100) e ricomprendendo nel valore a metro quadro, l'incidenza delle parti comuni dell'edificio ed in particolare della terrazza al piano primo tramite la quale si accede anche all'appartamento al piano secondo.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'appartamento si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento **la superficie commerciale**, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 343,50 x 750,00 = **257.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 257.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 257.625,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare**

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del



giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

Comune di Villa Basilica

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Periferica/BOTTICINO-PRACANDO-COLOGNORA-BIECINA-PONTE A VILLA-RIMOGNO-MAGIA-GUZZANO-CAPORNANO-DUOMO

Codice di Zona: D1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili" - Valore a mq. minimo €.700- massimo €.1.000.

- "Abitazioni di tipo economico" - Valore a mq. minimo €.600 - massimo €.800.

- "Ville e villini" - Valore a mq. minimo €.800 - massimo €.1.200.

-Borsino Immobiliare

- "Abitazioni in stabili di 1° fascia" - Valore a mq. minimo €.782- massimo €.1.134.

- "Abitazioni in stabili di fascia media" - Valore a mq. minimo €.659 - massimo €.960.

- "Abitazioni in stabili di 2° fascia" - Valore a mq. minimo €.592 - massimo €.679.

- "Ville & Villini" - Valore a mq. minimo €.702 - massimo €.988.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	343,50	0,00	257.625,00	257.625,00
				257.625,00 €	257.625,00 €

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: € 257.625,00

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: € 51.525,00

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: € 1.100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 205.000,00

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
La piena proprietà, spettando i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e i diritti di 2/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e complessivamente per l'intero, su appartamento per civile abitazione, situato nel fabbricato ricompreso nel più ampio complesso industriale ad uso cartiera, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, nel quale si trova anche l'unità immobiliare di cui al precedente Lotto 6, con la **superficie commerciale di circa mq.134,00**, posto nel Comune di **VILLA BASILICA**, Via delle Cartiere n.214(Ripresa satellitare "E"-Allegato n°50-Foto dal n°71 al n°74).

Il quartiere, con altezza di circa ml.2,88(Foto dal n°101 al n°109), si sviluppa al piano secondo, con accesso da ampia terrazza(Foto n°85) dalla quale si raggiunge anche il piano primo di cui al "Lotto 6" e successiva rampa di scale ed infine da terrazza in proprietà esclusiva ed è composto da ingresso, cucina-tinello, bagno, w.c., due camere, ripostiglio, disimpegno con scala a chiocciola(Foto n°110) che collega un sottostante piccolo vano ad uso lavanderia.

Identificazione catastale:

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Villa Basilica**, al conto di *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000, nel foglio **21**, dalla particella **6** subalterno **7**(Allegato n°51), **VIA DELLE CARTIERE**, piano 2 scala 2, categoria A/2, classe 3[^], consistenza 6,5 vani, superficie totale mq.151, superficie totale escluse aree scoperte mq.146, con la rendita di Euro 419,62.

All'errato conto di *** DATO OSCURATO *** , per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione del [REDACTED] n. [REDACTED], vol. [REDACTED]

Parti comuni dell'edificio

Dall'elaborato planimetrico protocollo LU0037741 del 5 maggio 2014(Allegato n°41), non risultano beni comuni all'appartamento subalterno 7.

Coerenze:

Complessivamente con via delle Cartiere, particella 6 appartamento subalterno 5 e sottostante appartamento subalterno 6, aria su cartiere subalterno 12, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,25 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:	€. 107.400,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.000,00

Data della valutazione: 30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26 settembre 2022, da quanto riferito, l'appartamento era abitato dal [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** , come da certificato di residenza (Allegato n°52).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567 c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio Marcello Porfiri del 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al 14 febbraio 2022, l'immobile in oggetto, di proprietà dei Signori *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°8951 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157644/17166, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°4).

-Trascrizione n°8950 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°24).

Annotazione a margine:

n°2321 del 1° settembre 2011 di Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

-Trascrizione n°8953 del 10 agosto 2009

*** DATO OSCURATO *** , con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157646/17168, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°43 bis).

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:

-Trascrizione n.8265 del 3 agosto 2011

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 15 giugno 2011 repertorio n.8083 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante, tra l'altro, la proprietà sull'immobile, oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°24 bis).



Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".

In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzata, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n°1248 del 18 maggio 2011

Ipoteca giudiziale, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2011, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, gravante, tra l'altro, l'immobile oggetto del presente "Lotto".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Trascrizione n°9799 del 21 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, gravante, tra l'altro, sull'immobile oggetto del presente "Lotto".

-Trascrizione n°8050 del 4 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro, tra gli altri, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto".

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 ***

La piena proprietà sull'immobile rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, nel foglio 21 dalla particella 6 subalterno 7, è pervenuta come segue:

-Quanto al Signor *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/4



ciascuno, per successione legittima al padre *** DATO OSCURATO *** , come da Dichiarazione di [REDACTED]

-Quanto al Signor *** DATO OSCURATO *** , i restanti diritti di 1/2, con i titoli infra riportati al punto "6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI".

Regime patrimoniale:

- Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°8), risulta che in data [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo il regime della [REDACTED]

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] è stato costituito un [REDACTED]

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°18), risulta che in data [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** , scegliendo ai sensi dell'articolo 162, 2° comma del C.C., il regime di [REDACTED]

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], è stato costituito [REDACTED]

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data [REDACTED] (Allegato n°44), risulta che in data [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , ha contratto matrimonio con la Signora *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** . Con atto del Notaio Francesco Raspini del 12 gennaio 1978, lo sposo ha scelto il regime di [REDACTED] sensi del primo comma dell'articolo 228 della legge 19 maggio 1975 n.151.

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] gli sposi hanno stipulato [REDACTED]

Si segnala che il Signor *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] e [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

-Nei Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima alla madre *** DATO OSCURATO *** deceduta il [REDACTED], come da Dichiarazione di [REDACTED] formalità, complessivamente la quota di 1/3 della piena proprietà, sull'unità immobiliare rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, nel foglio 21 dalla particella 6 subalterno 2, scheda n.621/72;

-nella Signora *** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/3 e nei Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/3 ciascuno, per successione legittima al rispettivo coniuge e padre *** DATO OSCURATO *** , [REDACTED] come da Dichiarazione di [REDACTED] complessivamente per la quota di 1/1 della piena proprietà, sulle unità immobiliari rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica, nel foglio 21 dalla particella 6 subalterni 1 e 2.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Una porzione dell'originario complesso edilizio, risulta nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°46-Fuori scala).

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli rintracciati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villa Basilica, dal Tecnico Comunale, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-**Concessione Edilizia n.766 del 30 giugno 1992** (pratica n.3492/92) rilasciata ai Signori *** DATO OSCURATO *** , per "Riorganizzazione funzionale e modifiche esterne ad appartamento per abitazione".

-**Comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85 del 10 ottobre 1991 protocollo n.6522**, (pratica n.3447), presentata dai Signori *** DATO OSCURATO *** per esecuzione lavori edili interni;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Basilica in data 29 marzo 2022 al quale si rinvia (Allegato n°47), risulta che, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, il terreno oggetto del presente "Lotto", è inserito come segue:

Catasto Terreni foglio 21

Particella 6

* Parte Insediamenti a prevalente carattere produttivo

- U.T.O.E. n.1
- Aree produttive artigianali e/o industriali (art.67 N.T.A.)

* Parte Sistema del verde

- U.T.O.E. n.1
- Verde fluviale (art.76 N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

-in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione



dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

-plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;

-sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;

-in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

-in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Si precisa che la verifica della situazione urbanistico-edilizia, è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e le ricerche sono fatte direttamente dal tecnico Comunale senza dare la possibilità al perito di verificare la completezza dei documenti.

Pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli elencati, poichè a seguito richiesta di più attento accertamento dei titoli abilitativi, sono stati individuati altri atti amministrativi.

Infine, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa il C.T.U. sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegata alla Concessione Edilizia n.766/92, non sono emerse sostanziali difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale a VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11 giugno 1997 in atti da pari data (A01268.1/1997), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione (Allegato n°53).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma.

Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.



La piena proprietà, spettando i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 1/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e i diritti di 2/4 al Signor *** DATO OSCURATO *** e complessivamente per l'intero, su appartamento per civile abitazione, situato nel fabbricato ricompreso nel più ampio complesso industriale ad uso cartiera, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, nel quale si trova anche l'unità immobiliare di cui al precedente Lotto 6, con la **superficie commerciale di circa mq.134,00**, posto nel Comune di **VILLA BASILICA**, Via delle Cartiere n.214(Ripresa satellitare "E"-Allegato n°50-Foto dal n°71 al n°74).

Il quartiere, con altezza di circa ml.2,88(Foto dal n°101 al n°109), si sviluppa al piano secondo, con accesso da ampia terrazza(Foto n°85) dalla quale si raggiunge anche il piano primo di cui al "Lotto 6" e successiva rampa di scale ed infine da terrazza in proprietà esclusiva ed è composto da ingresso, cucina-tinello, bagno, w.c., due camere, ripostiglio, disimpegno con scala a chiocciola(Foto n°110) che collega un sottostante piccolo vano ad uso lavanderia.

Identificazione catastale:

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Villa Basilica**, al conto di *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 500/1000, nel foglio **21**, dalla particella **6** subalterno **7**(Allegato n°51), **VIA DELLE CARTIERE**, piano 2 scala 2, categoria **A/2**, classe **3^**, consistenza **6,5** vani, superficie totale mq.151, superficie totale escluse aree scoperte mq.146, con la rendita di Euro 419,62.

All'errato conto di *** DATO OSCURATO *** , per omessa o non sfogata voltura della



Dichiarazione di Successione del [REDACTED] n. [REDACTED] vol. [REDACTED]

Parti comuni dell'edificio

Dall'elaborato planimetrico protocollo LU0037741 del 5 maggio 2014 (Allegato n°41), non risultano beni comuni all'appartamento subalterno 7.

Coerenze:

Complessivamente con via delle Cartiere, particella 6 appartamento subalterno 5 e sottostante appartamento subalterno 6, aria su cartiere subalterno 12, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Villa Basilica è situato alle pendici dell'altopiano delle Pizzorne a metà strada tra Lucca e Pistoia e vicino alla Collodi di Pinocchio. Il borgo è un agglomerato di casette che creano vicoli e piazze dallo stile unico. Tra queste colline, grazie alla preziosa risorsa dell'acqua, sempre costante con corposi fiumi e torrenti è estremamente attiva l'industria cartaria.

L'unità immobiliare è in zona periferica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, con copertura a padiglioni e manto in cotto, pluviali in rame, intonaci al civile tinteggiati, allacciato all'acquedotto comunale, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di cotto, zoccolino in legno, la zona notte con pavimento in parquet, la scala a chiocciola di collegamento con il locale lavanderia con struttura in metallo. Il bagno con pavimento in marmo e rivestimento in piastrelle di ceramica, vasca idromassaggio e sanitari, il servizio igienico con doccia, gli infissi in legno, quelli esterni protetti da persiane alla fiorentina, il portoncino d'ingresso in legno massello. La terrazza pavimentata in cotto con parapetto in cemento armato e copertina in cotto. L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia a legna non a norma, posta in apposito locale al piano terra con accesso dall'esterno, a corredo del quartiere descritto al Lotto 6, a servizio anche di quest'ultima unità immobiliare, e quindi gli aggiudicatari, per rendere autonoma ogni singola unità immobiliare, dovranno procedere, a propria cura e spese, alla separazione dell'impianto.

L'appartamento è in normali condizioni di uso e conservazione, bisogno di ordinaria manutenzione.

L'edificio **NON** è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento piano secondo	128,00	x	100 %	=	128,00
-Locale lavanderia	7,00	x	50 %	=	3,50
-Terrazza	11,00	x	25 %	=	2,75



Totale:

146,00

134,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, l'ubicazione in aderenza al complesso destinato a cartiera con affacci sui capannoni con coperture in lastre di cemento-amianto (Foto n°99 e n°100) e ricomprendendo nel valore a metro quadro, l'incidenza delle parti comuni dell'edificio ed in particolare della terrazza al piano primo tramite la quale si accede all'appartamento in oggetto.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'appartamento si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento **la superficie commerciale**, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,25 x 800,00 = **107.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale



dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

Comune di Villa Basilica

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Periferica/BOTTICINO-PRACANDO-COLOGNORA-BIECINA-PONTE A VILLA-RIMOGNO-MAGIA-GUZZANO-CAPORNANO-DUOMO

Codice di Zona: D1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

-“Abitazioni civili” - Valore a mq. minimo €.700- massimo €.1.000.

-“Abitazioni di tipo economico” - Valore a mq. minimo €.600 - massimo €.800.

-“Ville e villini” - Valore a mq. minimo €.800 - massimo €.1.200.

-Borsino Immobiliare

-“Abitazioni in stabili di 1° fascia” - Valore a mq. minimo €.782- massimo €.1.134.

-“Abitazioni in stabili di fascia media” - Valore a mq. minimo €.659 - massimo €.960.

-“Abitazioni in stabili di 2° fascia” - Valore a mq. minimo €.592 - massimo €.679.

-“Ville & Villini” - Valore a mq. minimo €.702 - massimo €.988.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	134,25	0,00	107.400,00	107.400,00
				107.400,00 €	107.400,00 €



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:	€ 107.400,00
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:	€ 21.480,00
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:	€ 920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.000,00



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 1

Appartamento posto in Viareggio (LU) - Via Cesare Battisti - angolo Via Machiavelli



Ripresa satellitare



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°1-Via Machiavelli



Foto n°2-Via Cesare Battisti n.125



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

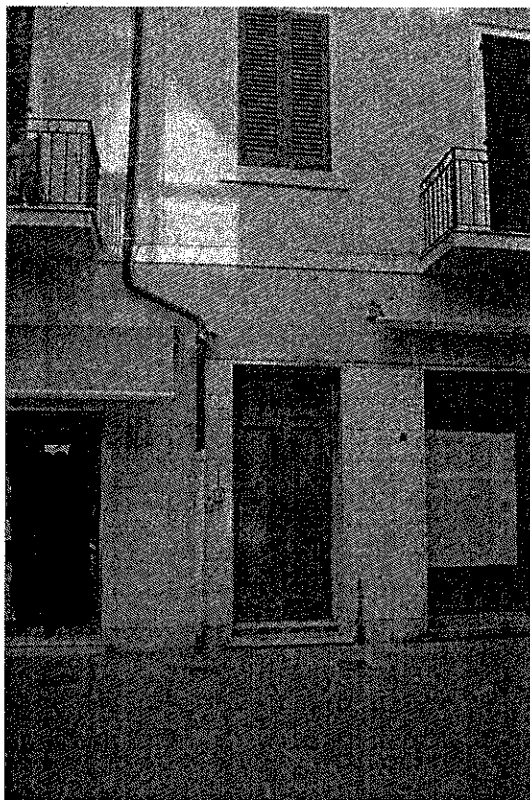


Foto n°3

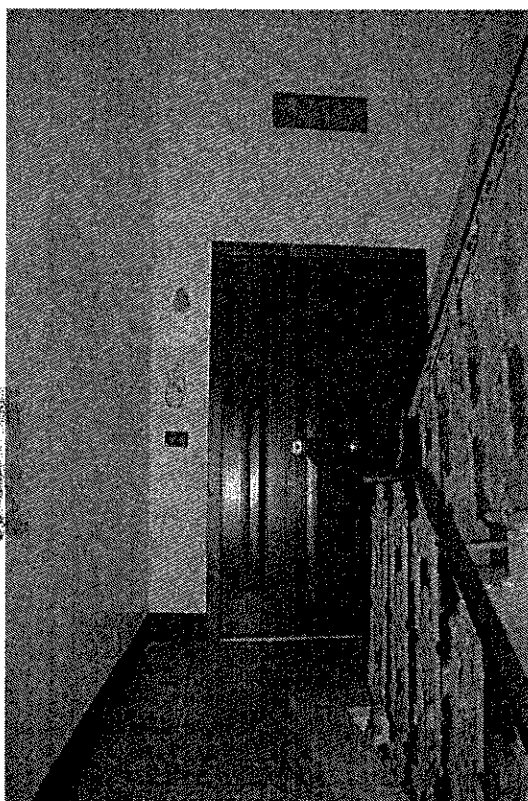


Foto n°4



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

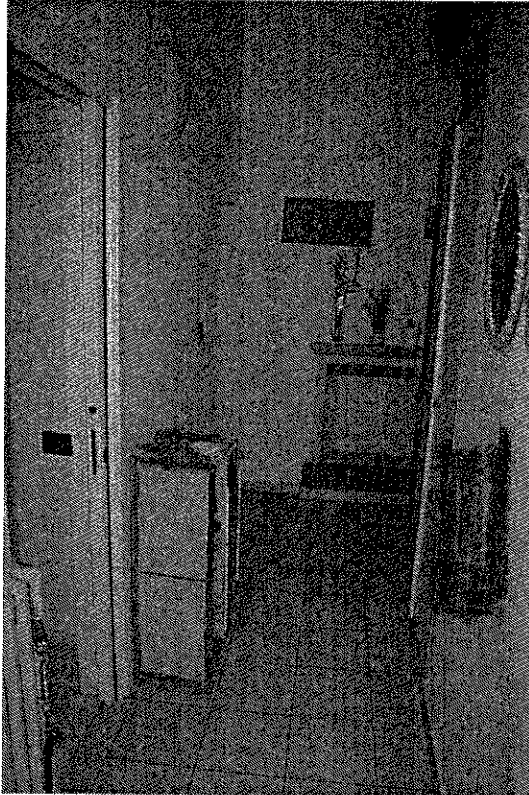


Foto n°5



Foto n°6



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

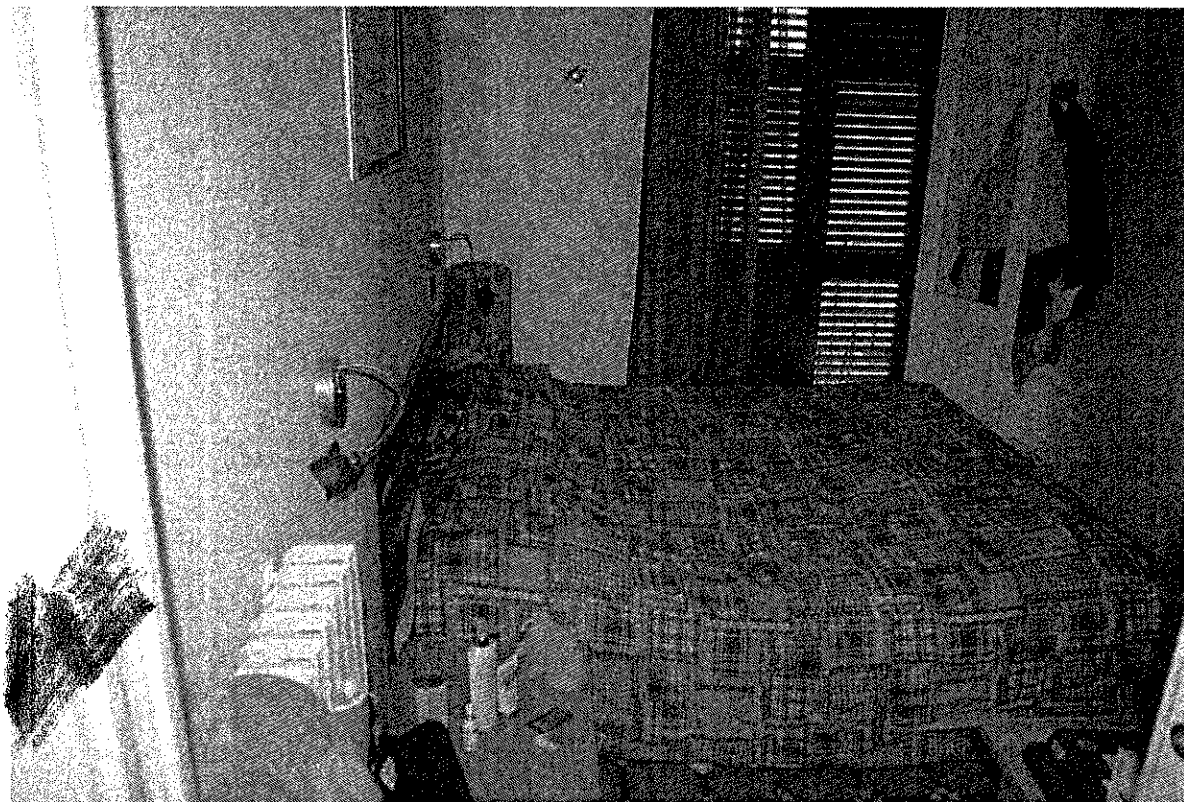


Foto n°7



Foto n°8



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

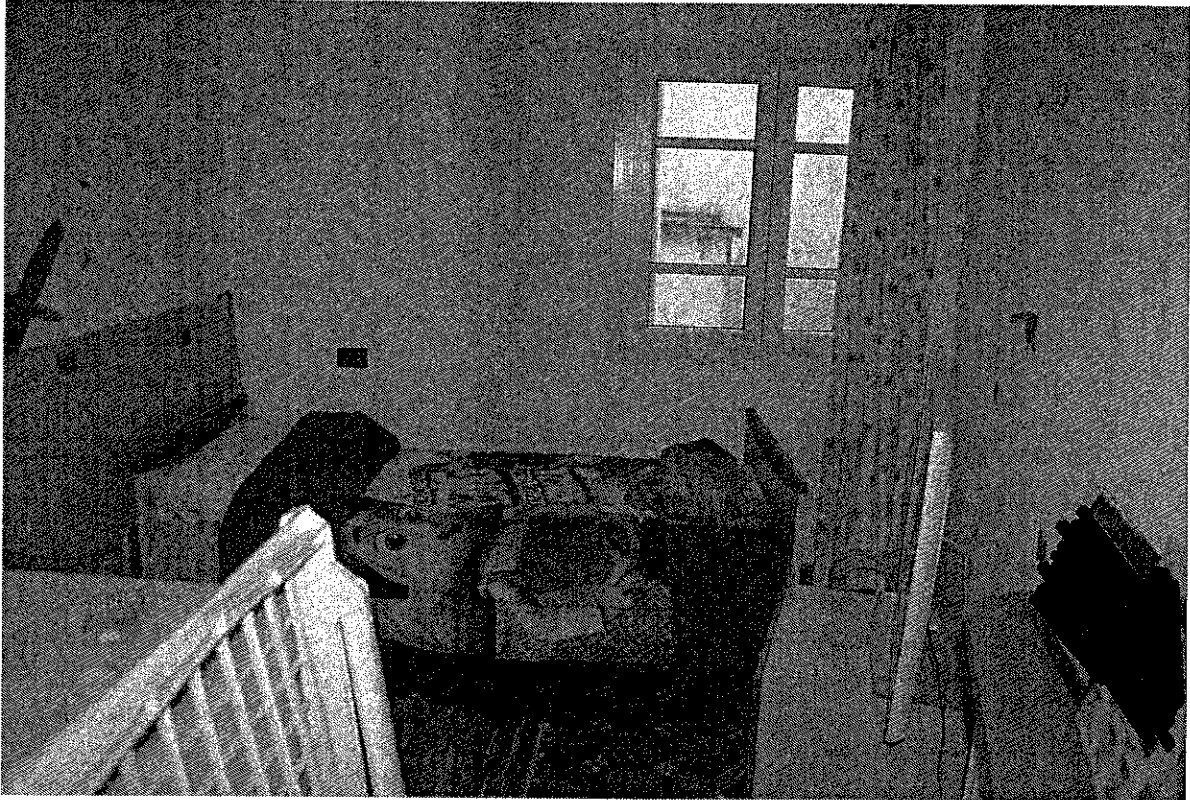


Foto n°9

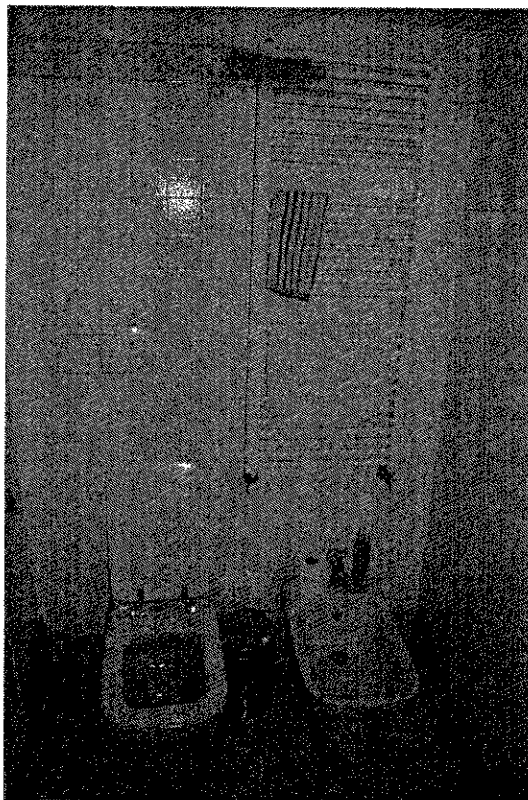


Foto n°10



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 2

Fabbricato bifamiliare porzione lato Massa - posta in **Pietrasanta (LU)**
Frazione Marina di Pietrasanta - Località Fiumetto - Via San Giovanni Bosco n.57



Ripresa satellitare "B"



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

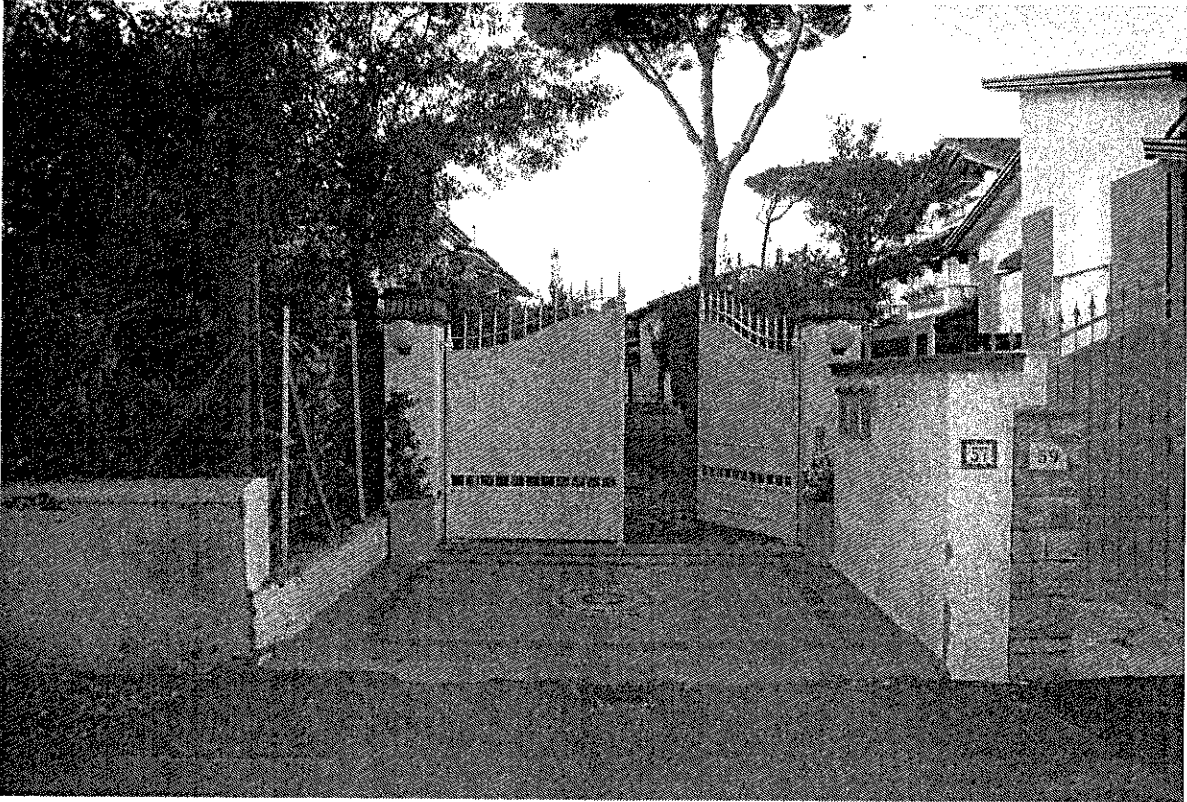


Foto n°11



Foto n°12



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°13



Foto n°14



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

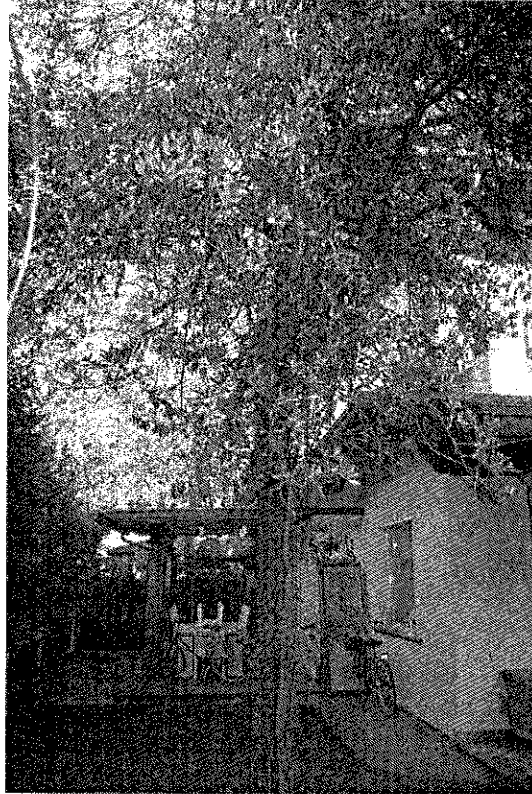


Foto n°15

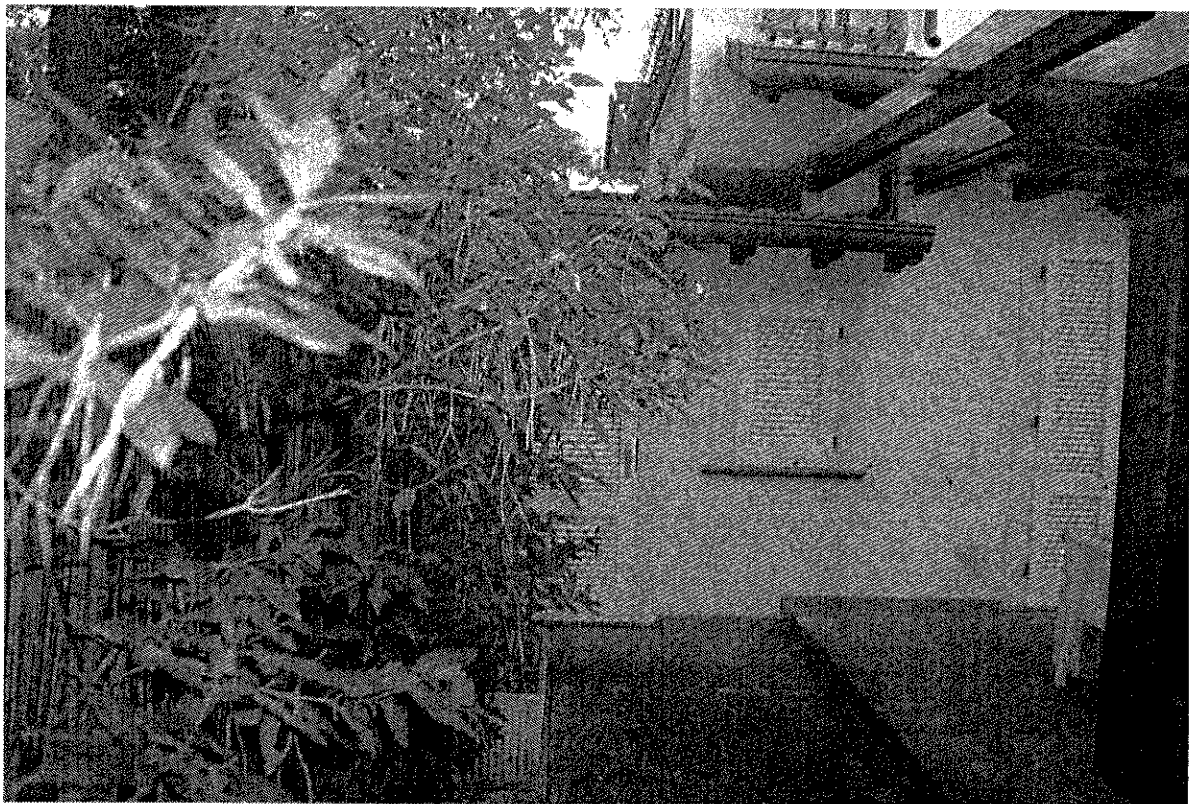


Foto n°16



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Piano terra

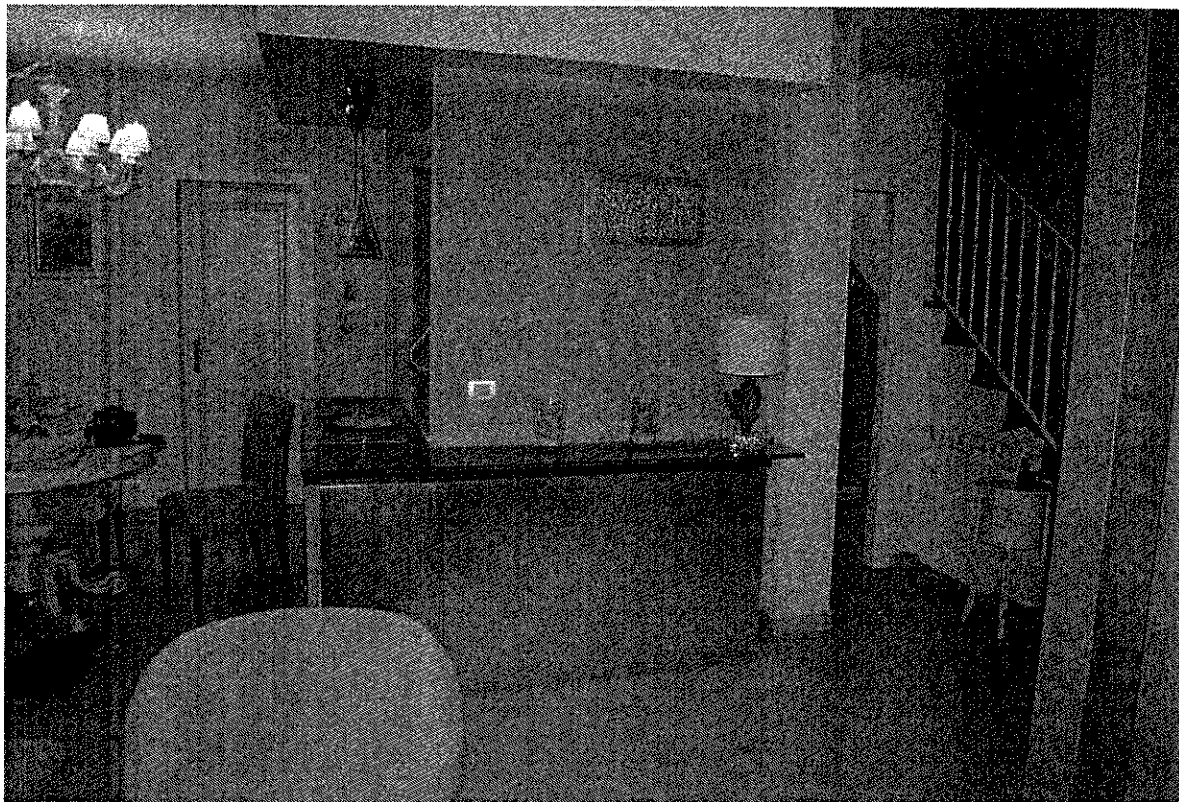


Foto n°17



Foto n°18



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°19

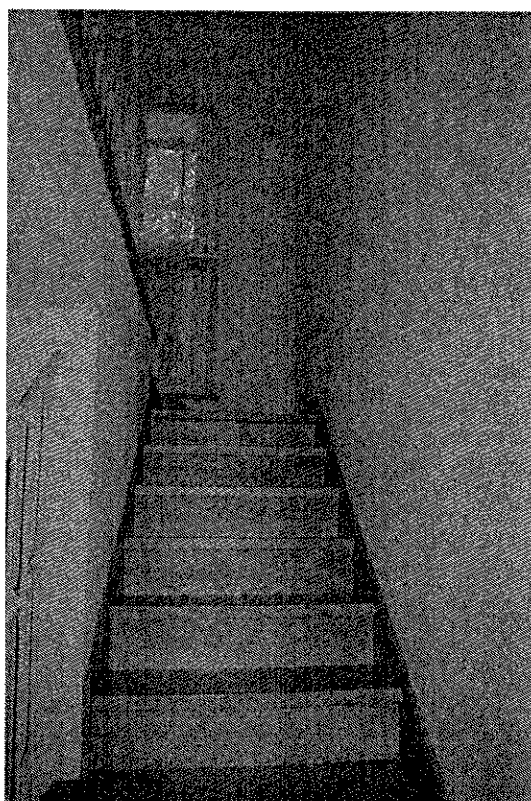


Foto n°20



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Piano primo

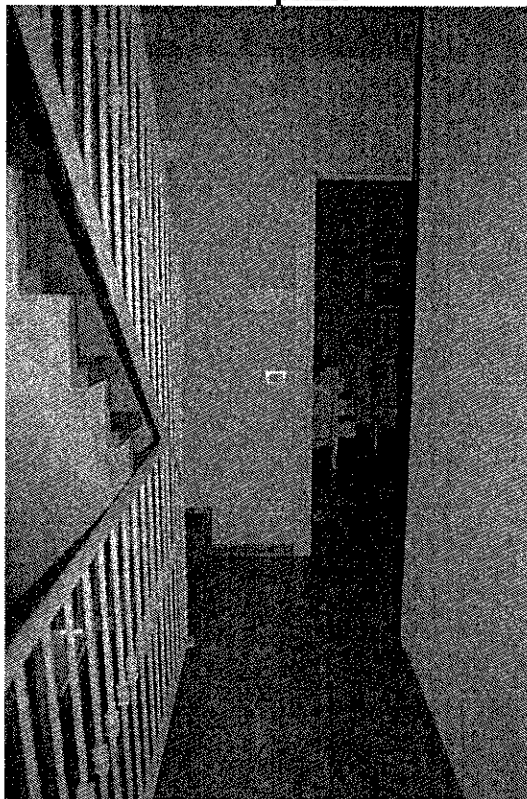


Foto n°21

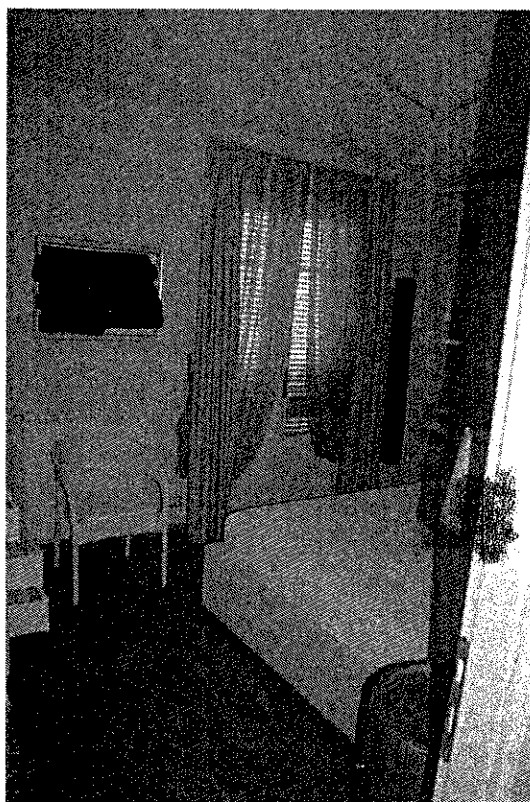


Foto n°22



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

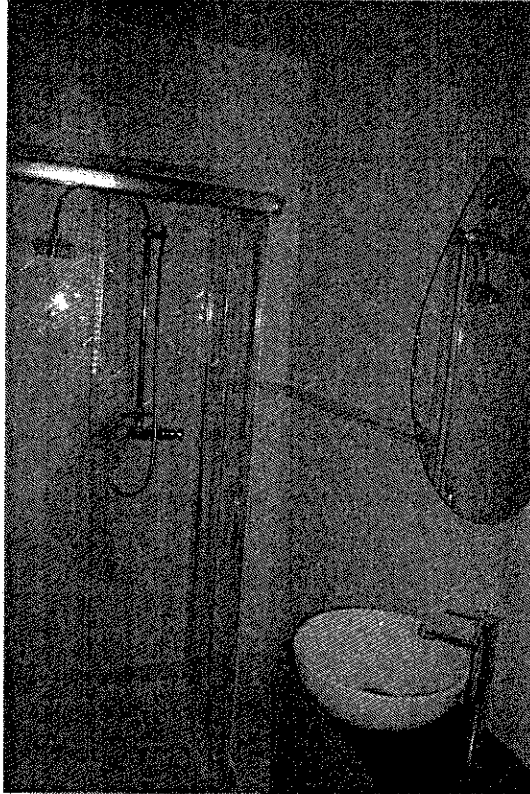


Foto n°23

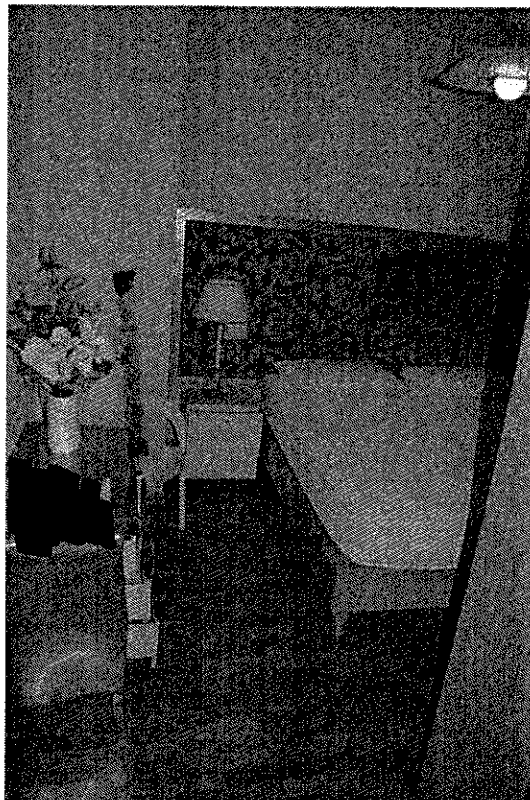


Foto n°24



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

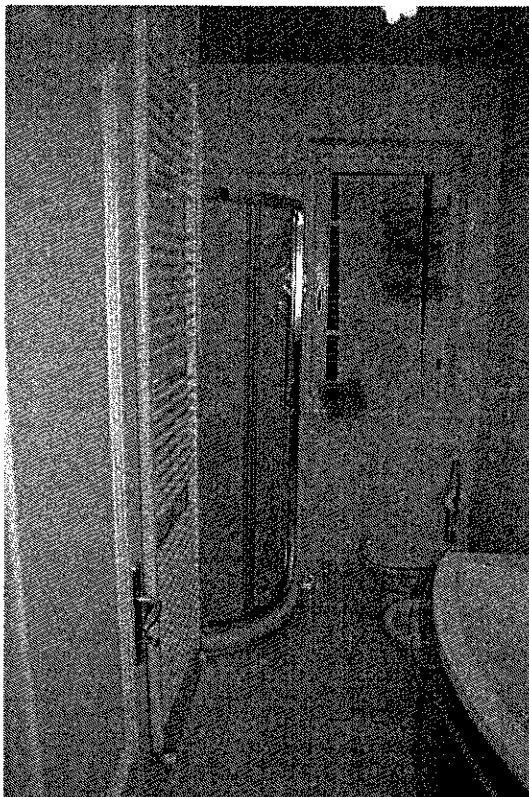


Foto n°25

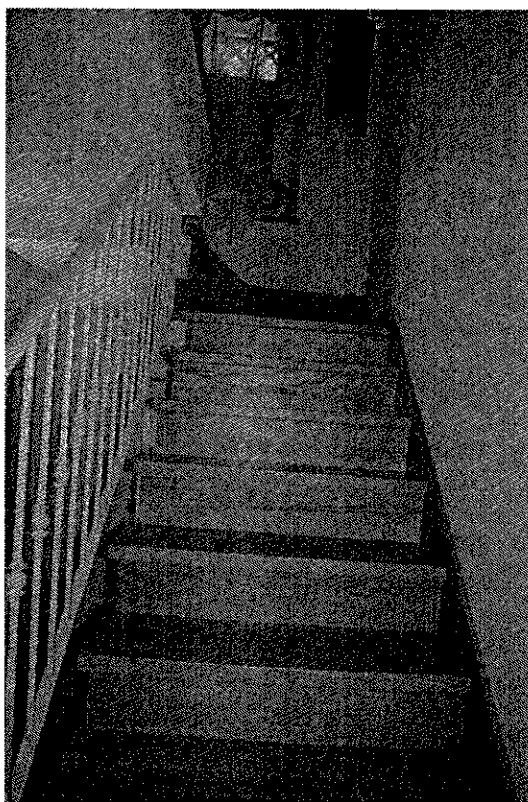


Foto n°26



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Piano sottotetto

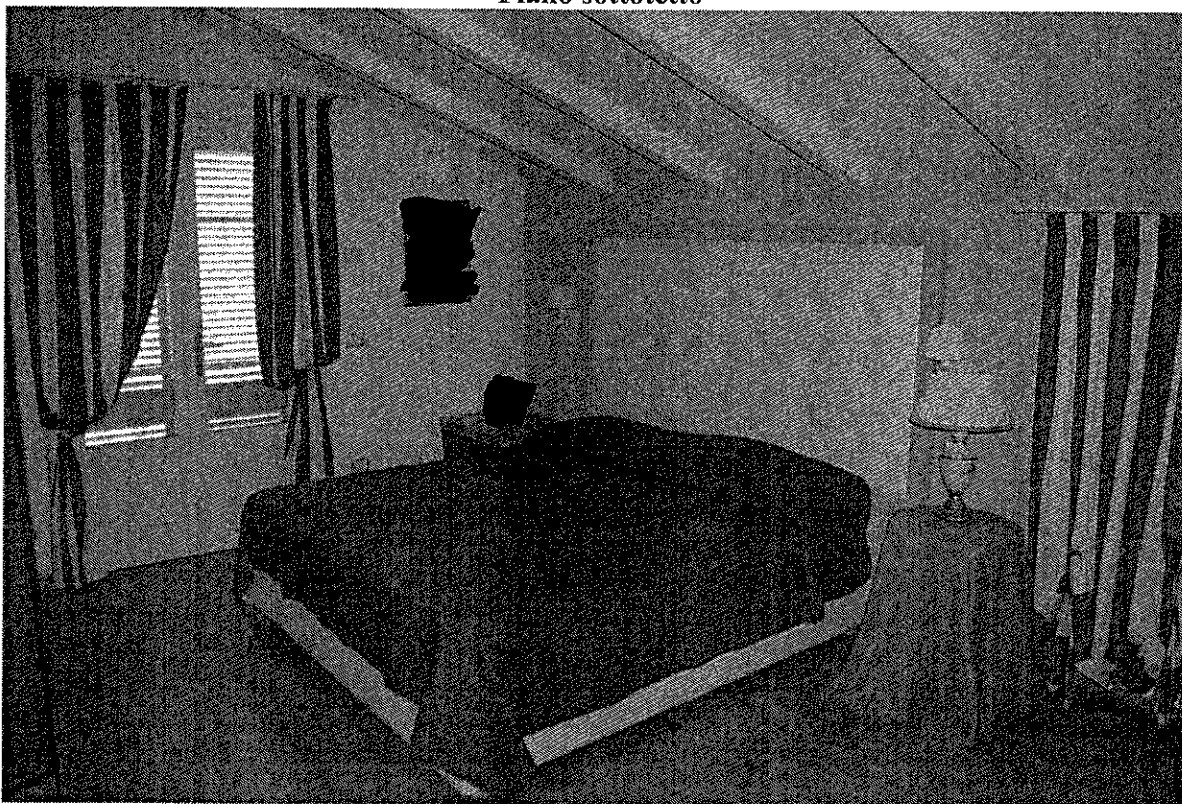


Foto n°27

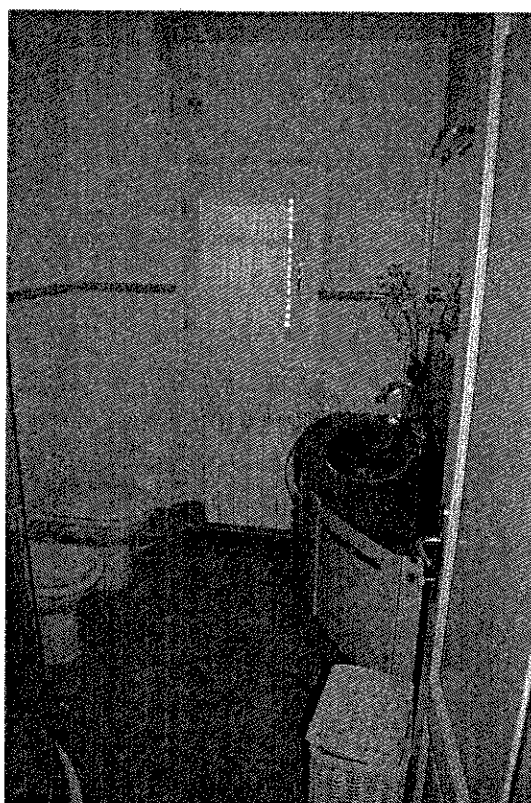


Foto n°28



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°29



Foto n°30



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

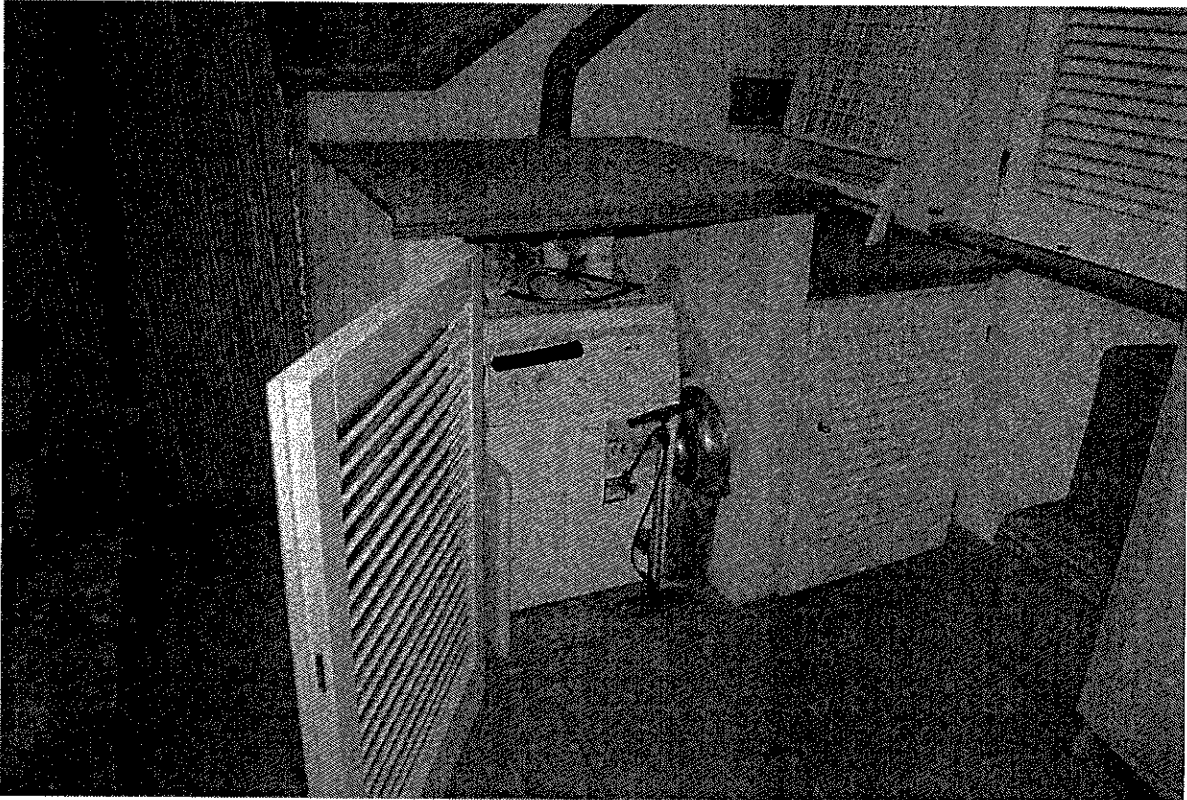


Foto n°31



Foto n°32



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 3 e Lotto 4

Fondo posto in Porcari (LU) - Via Romana Est



Ripresa satellitare "C"



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

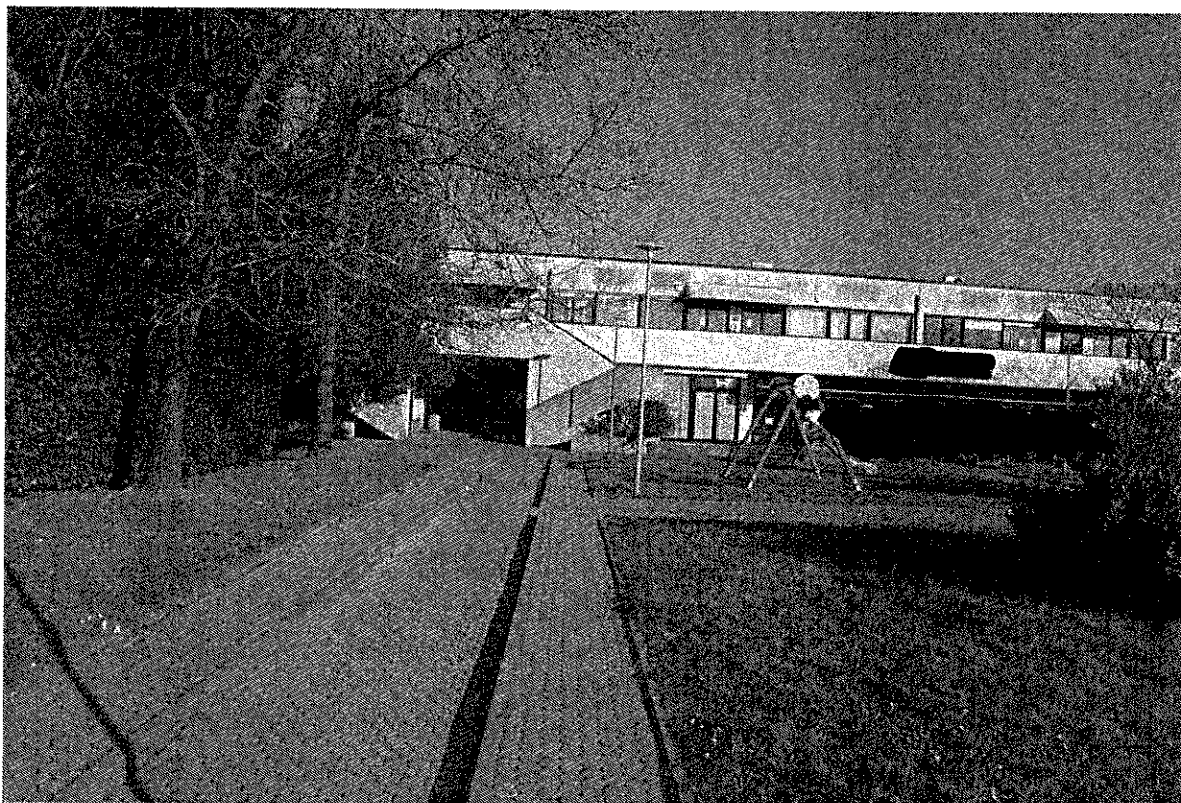


Foto n°33

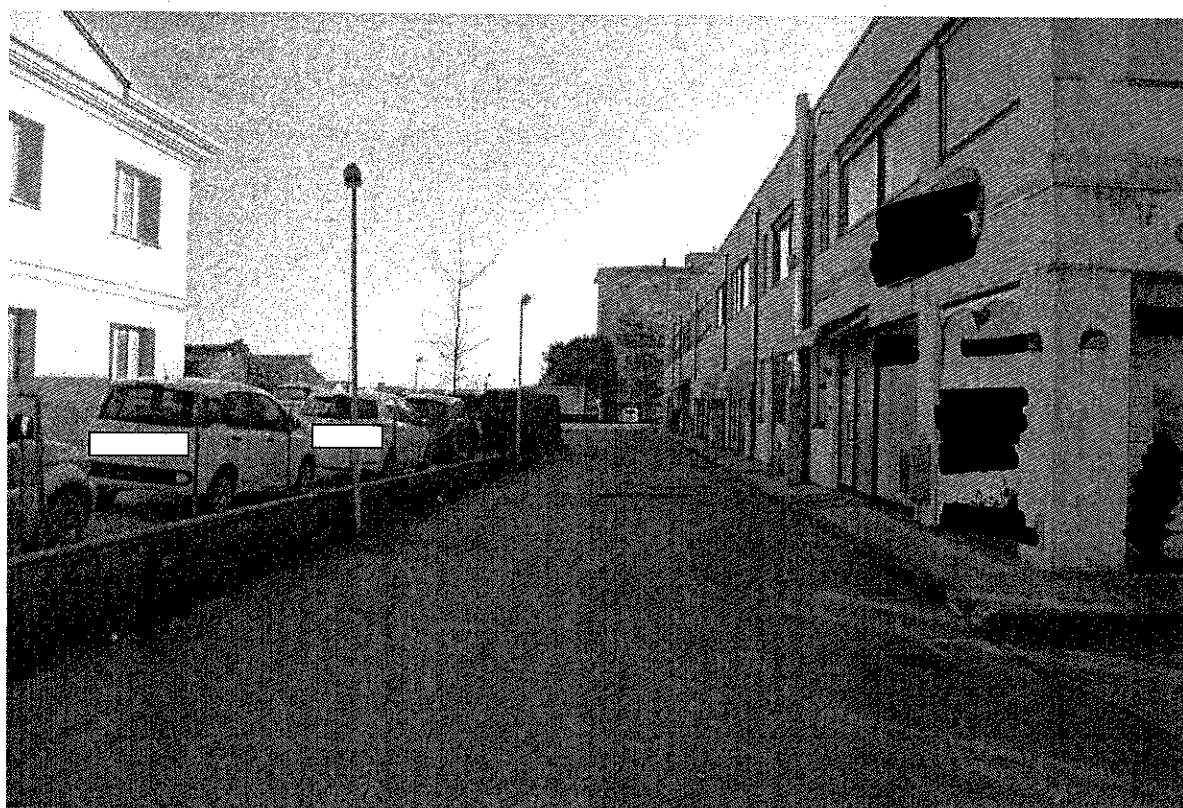


Foto n°34



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

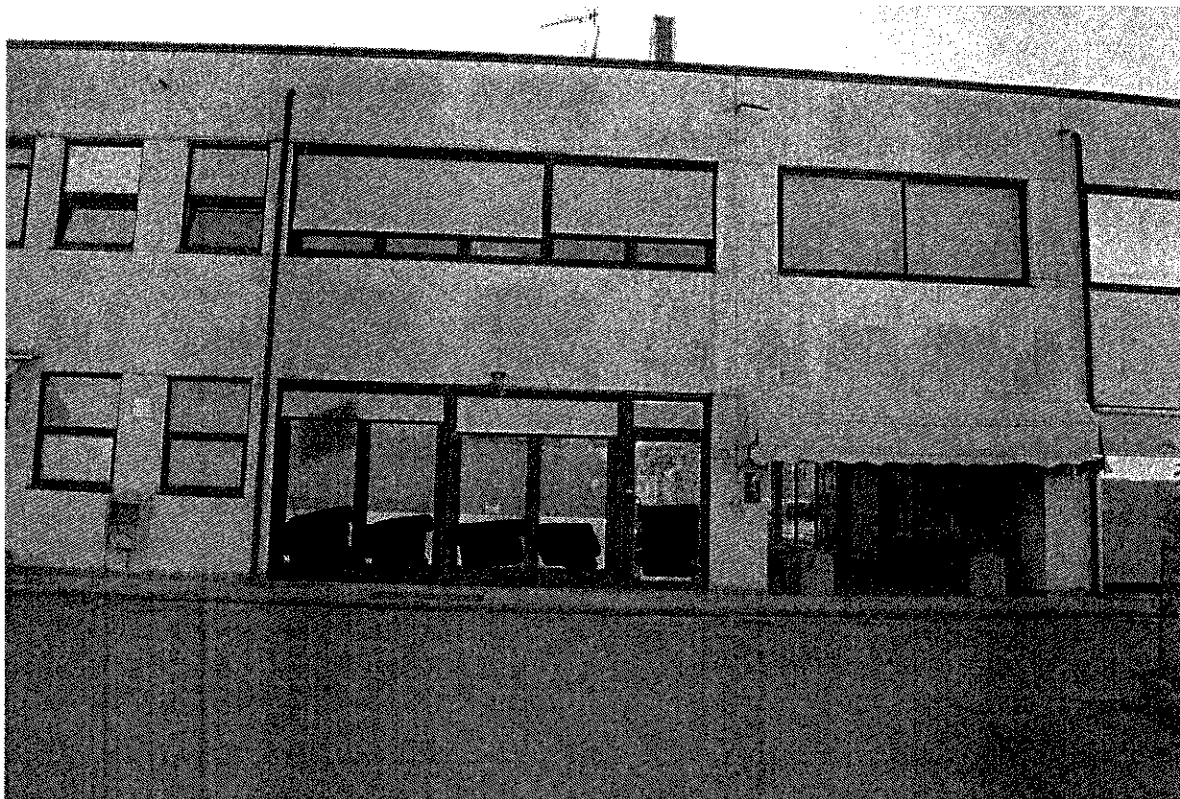


Foto n°35

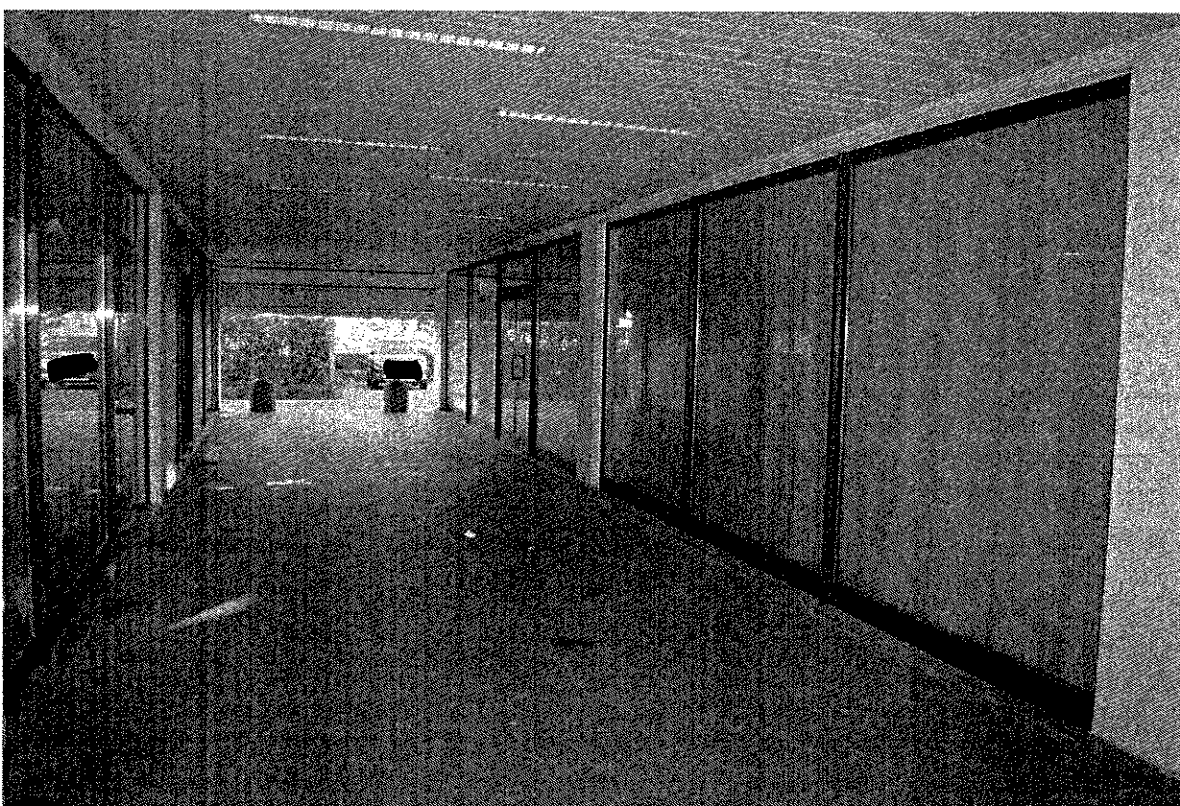


Foto n°36



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 3

Negozio piano terra e magazzino piano interrato
Porcari (LU) - Via Romana Est n.66

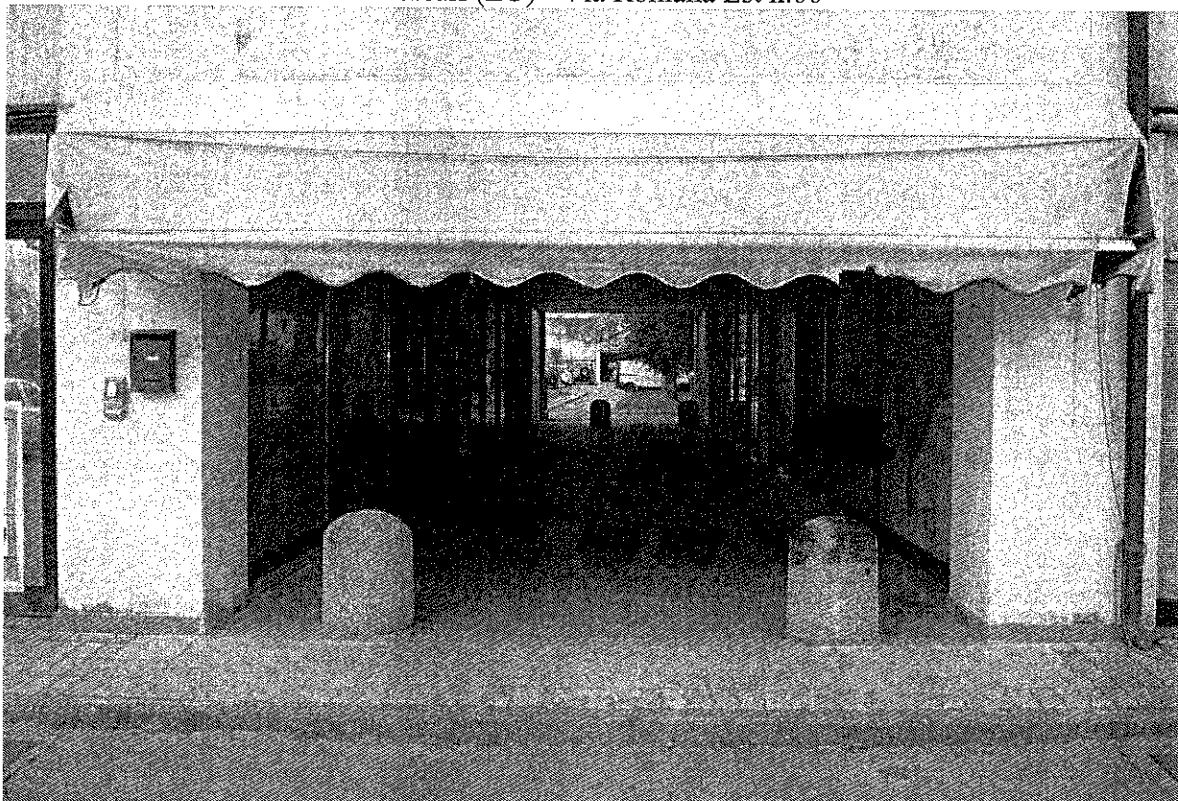


Foto n°37



Foto n°38



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

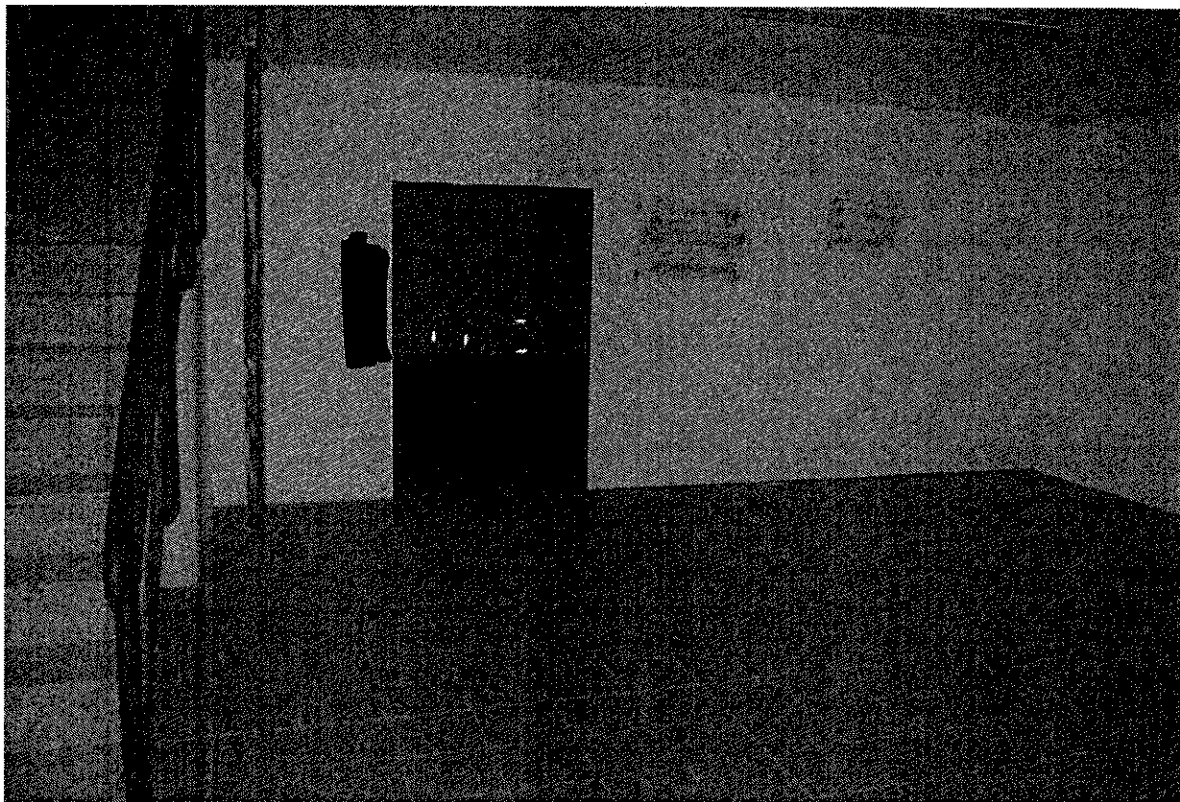


Foto n°39

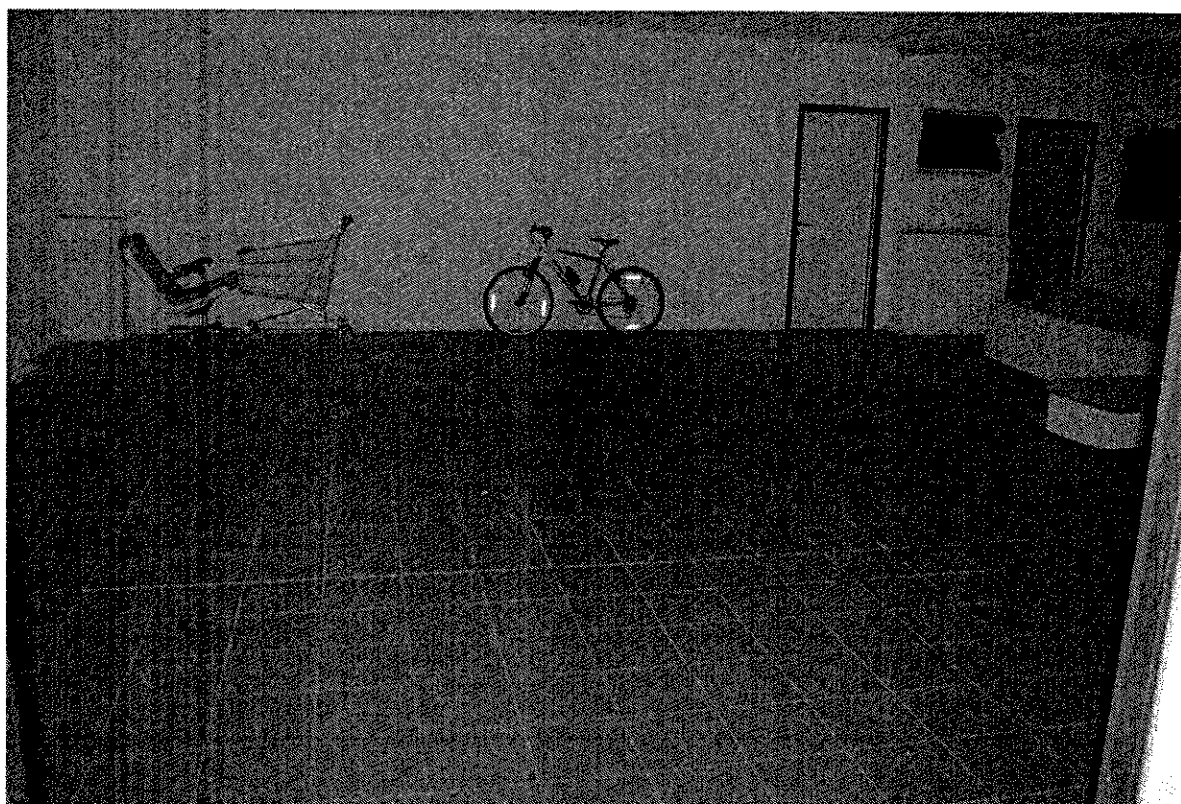


Foto n°40



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

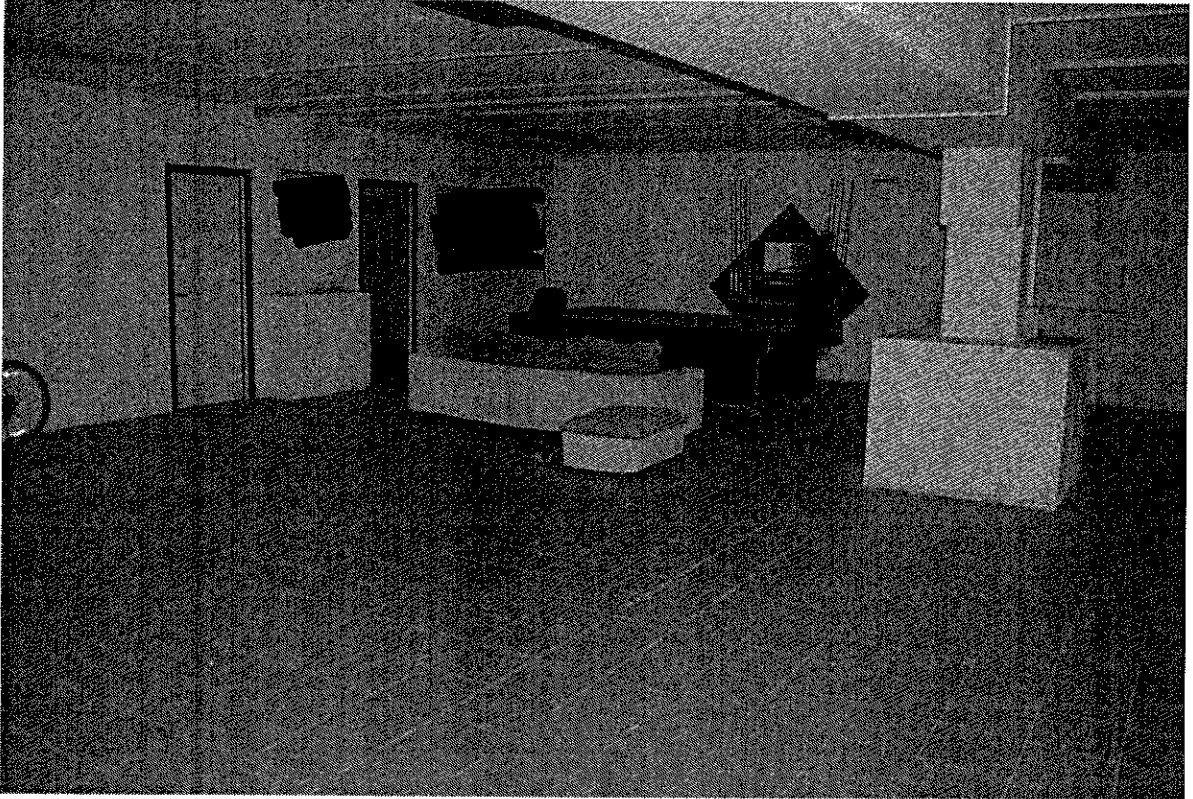


Foto n°41

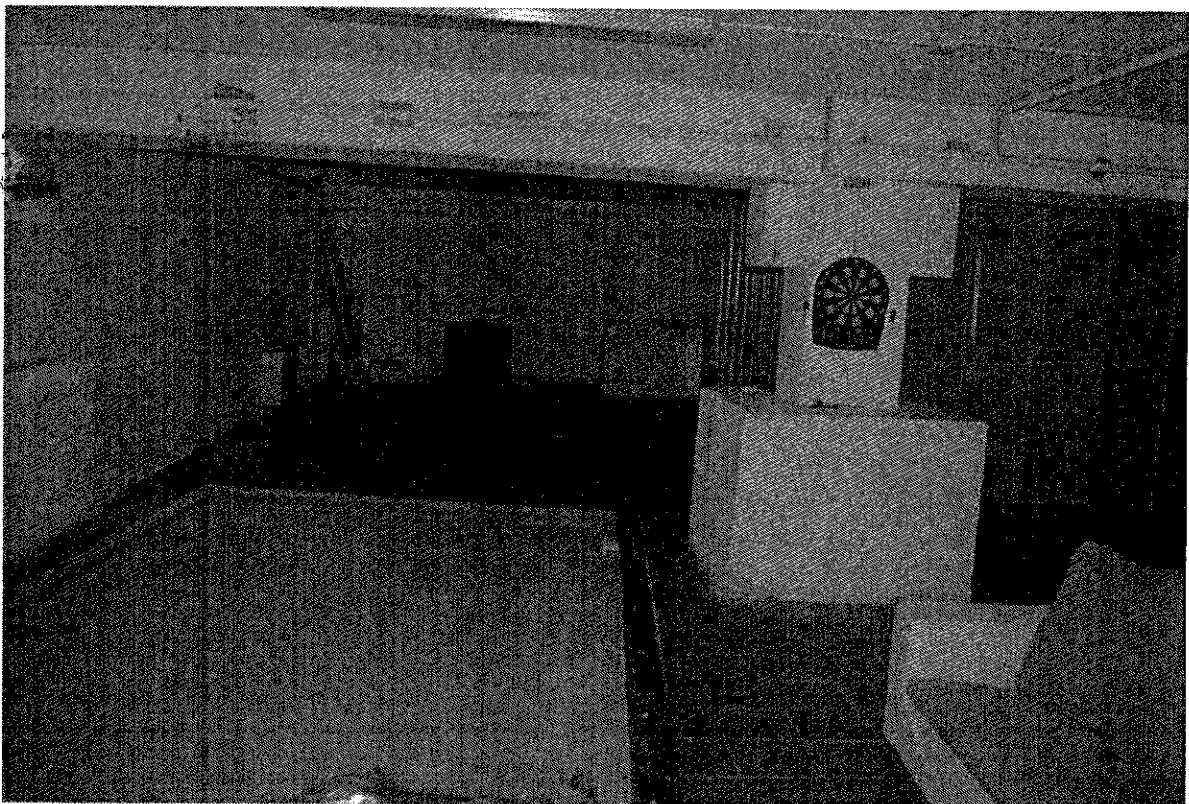


Foto n°42



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°43

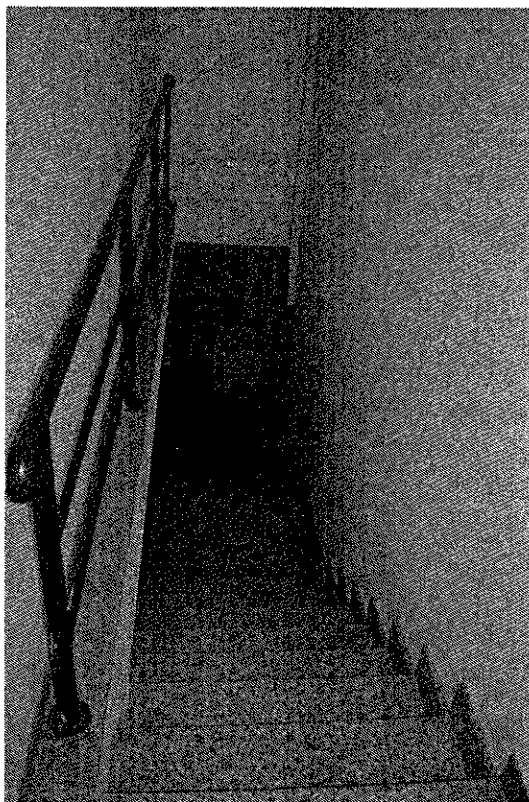


Foto n°44



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

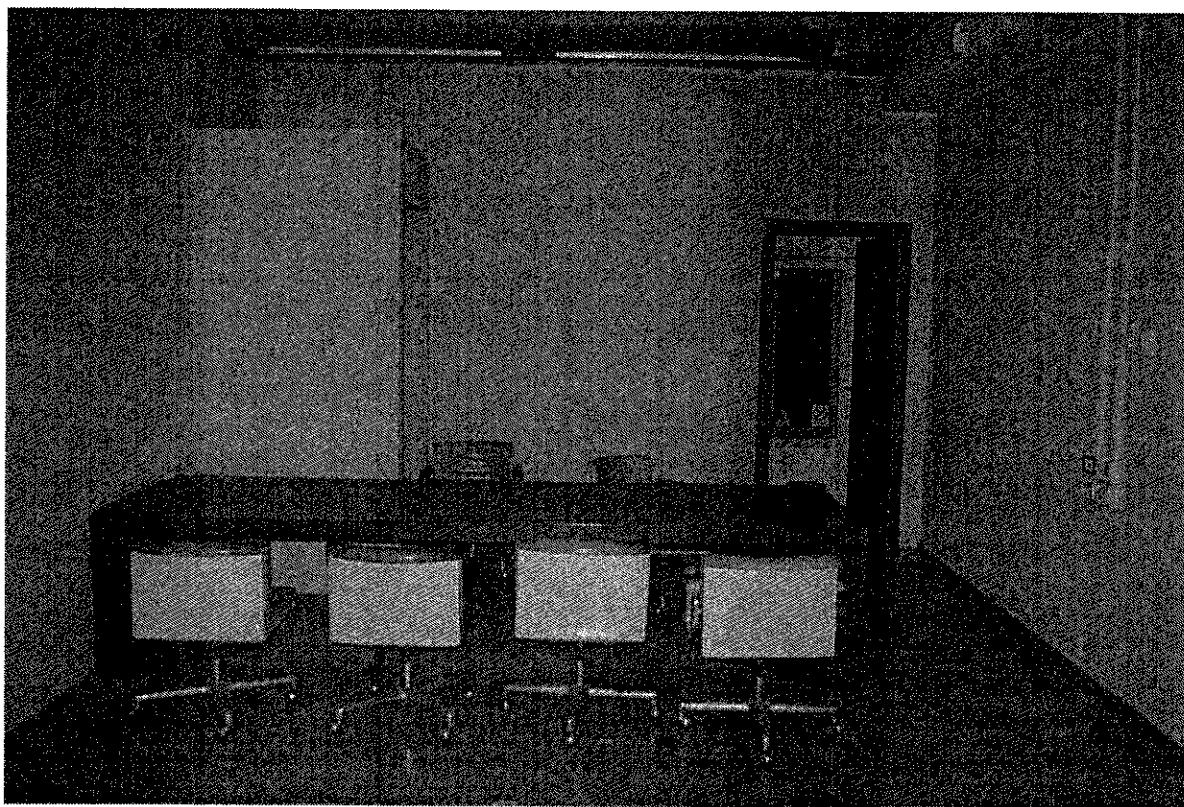


Foto n°45

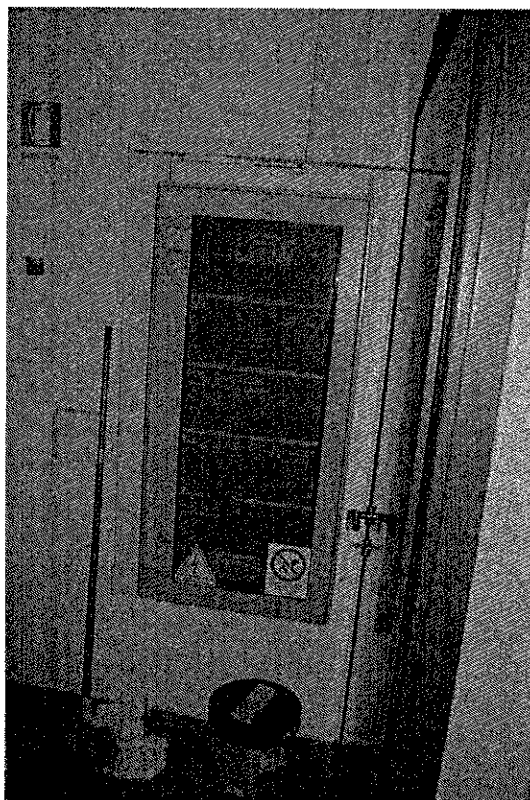


Foto n°46



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°47



Foto n°48



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 4

Negozio piano terra
Porcari (LU) - Via Romana Est n.68



Foto n°49

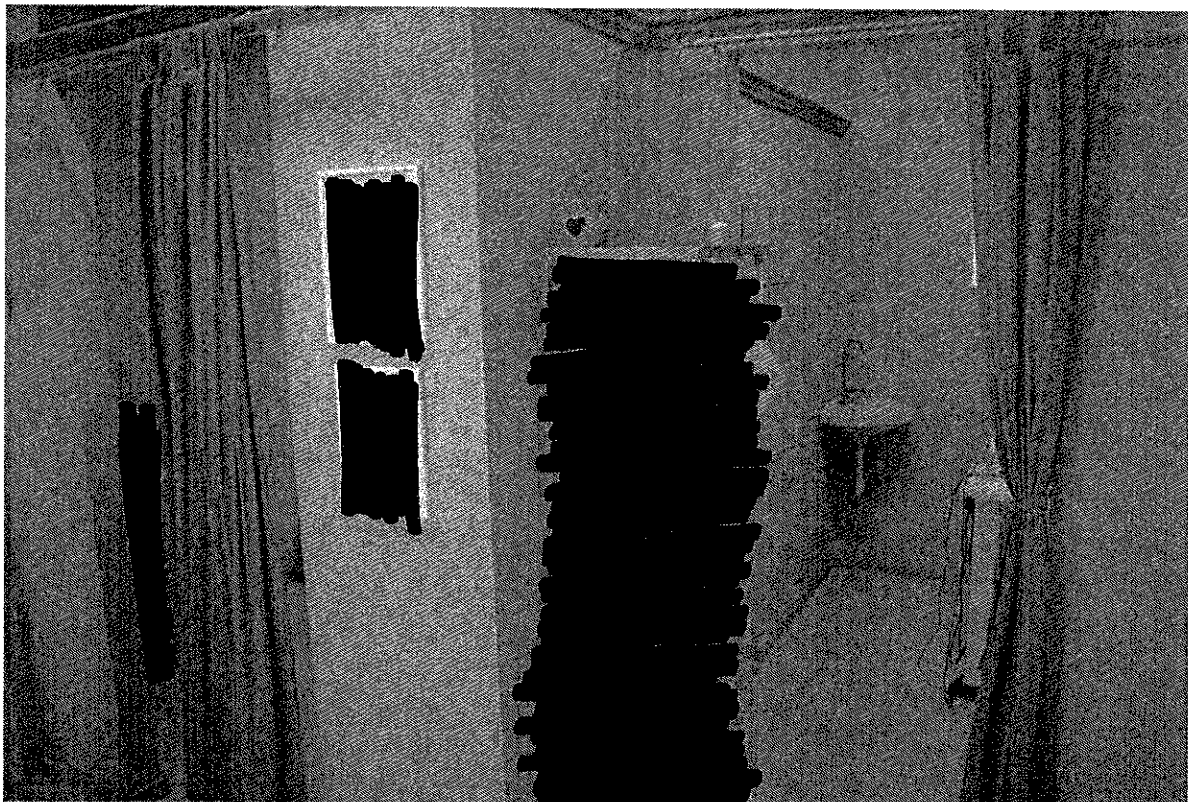


Foto n°50



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

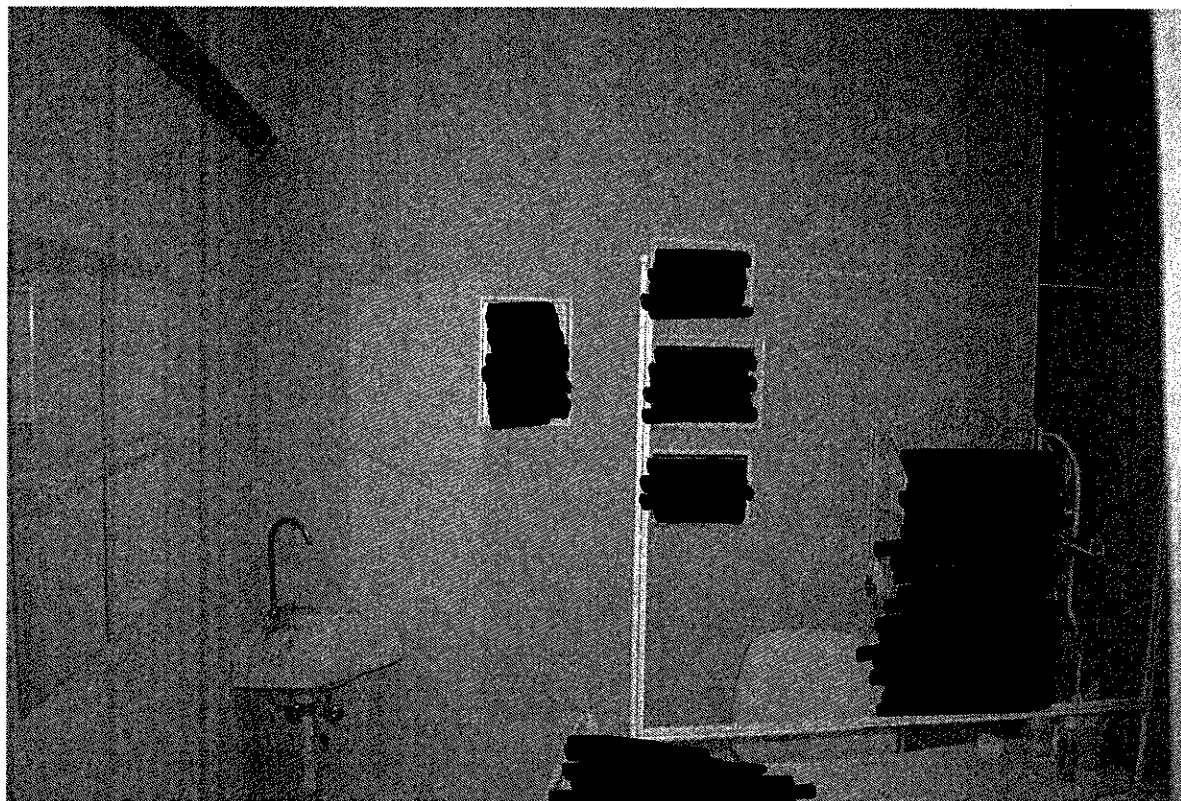


Foto n°51



Foto n°52



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°53



Foto n°54



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

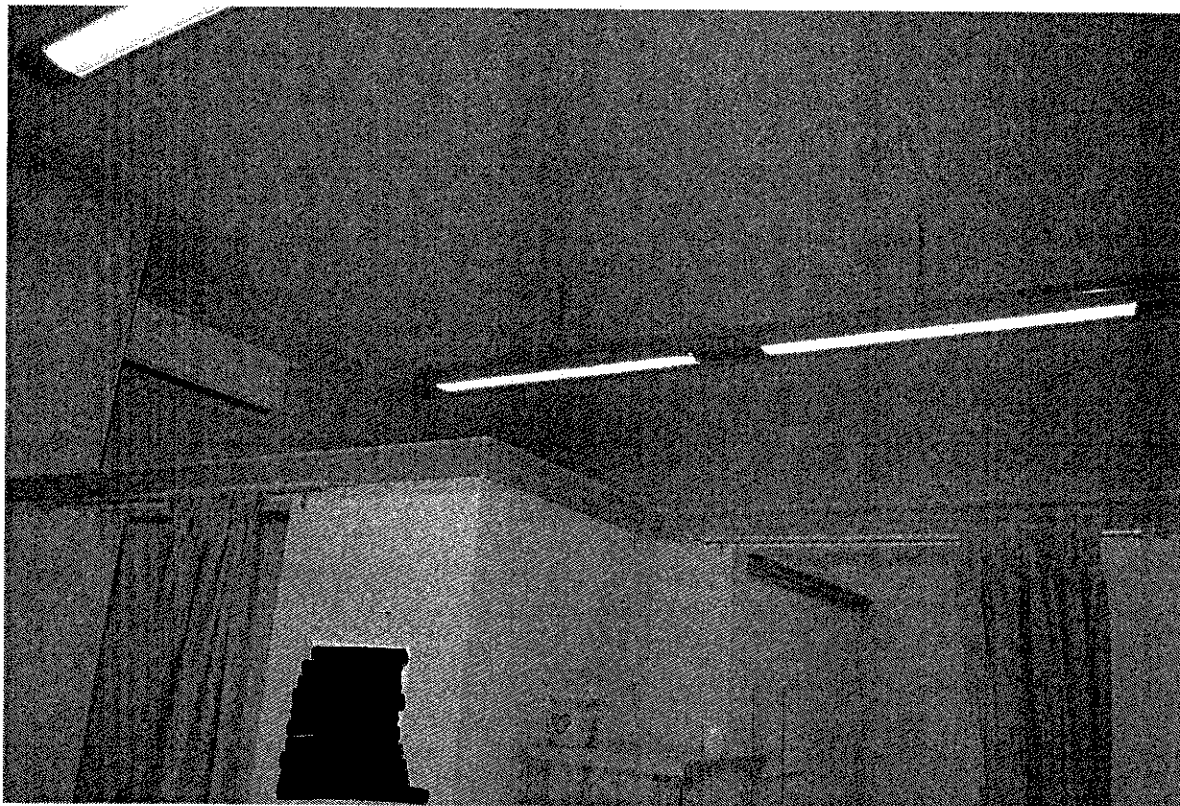


Foto n°55

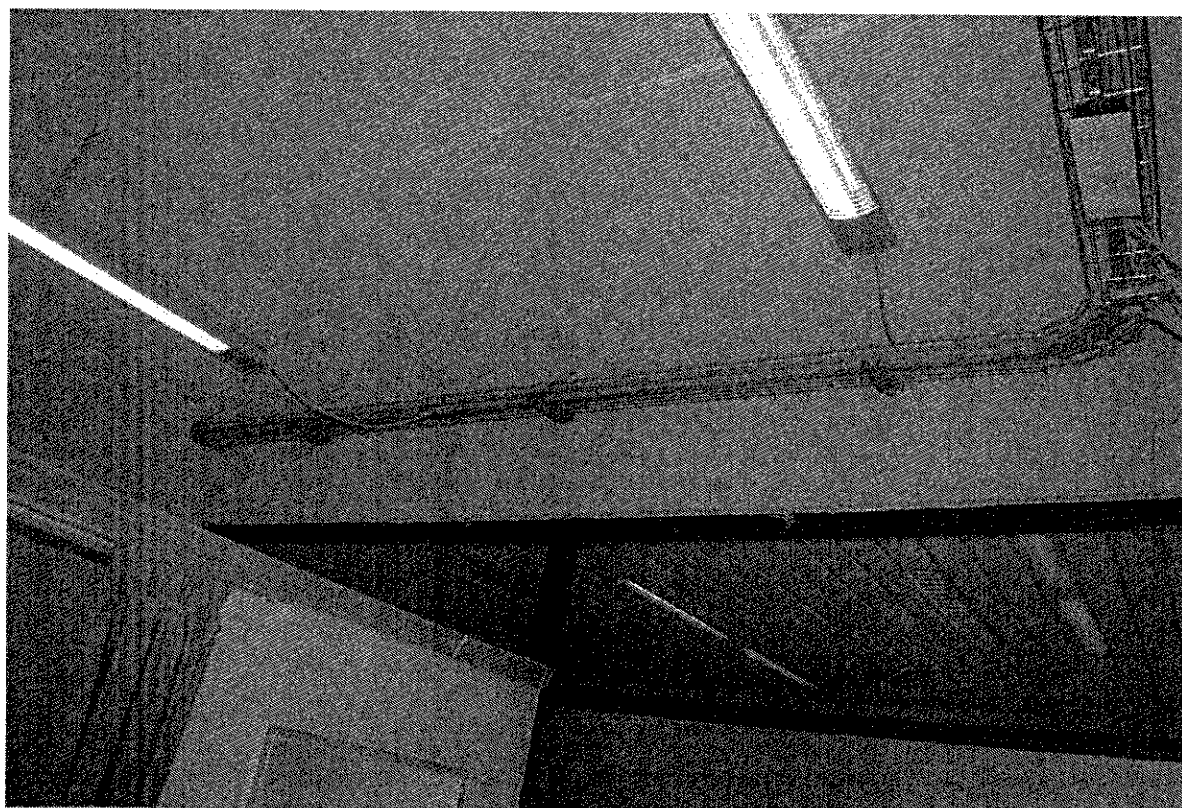


Foto n°56



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Negozio dopo il rilascio

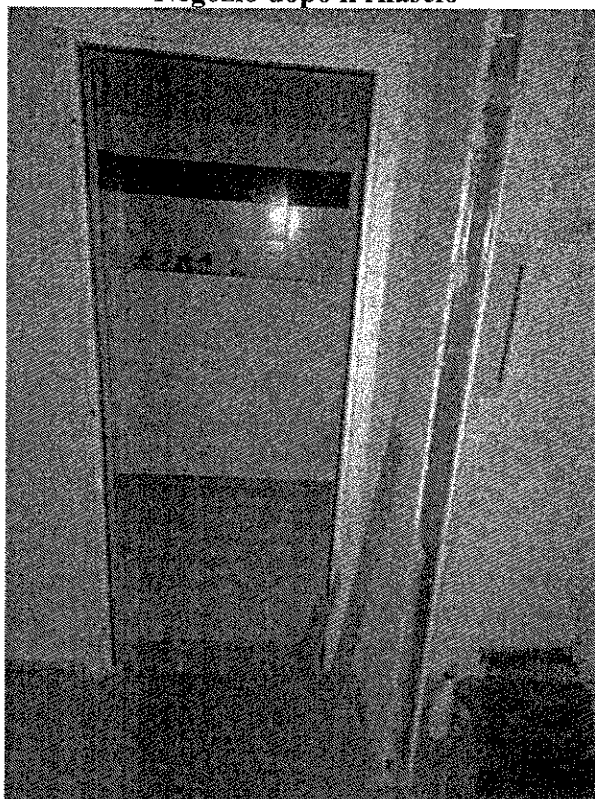


Foto n°57



Foto n°58



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°59

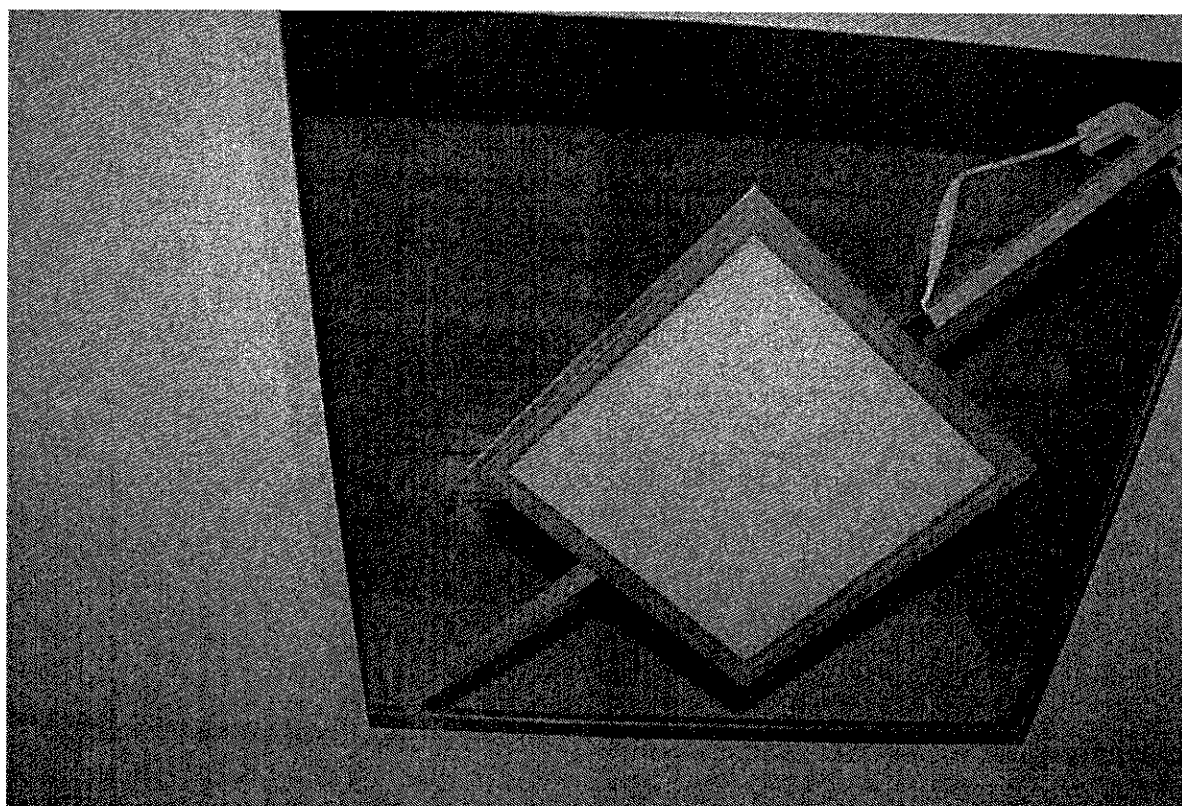


Foto n°60

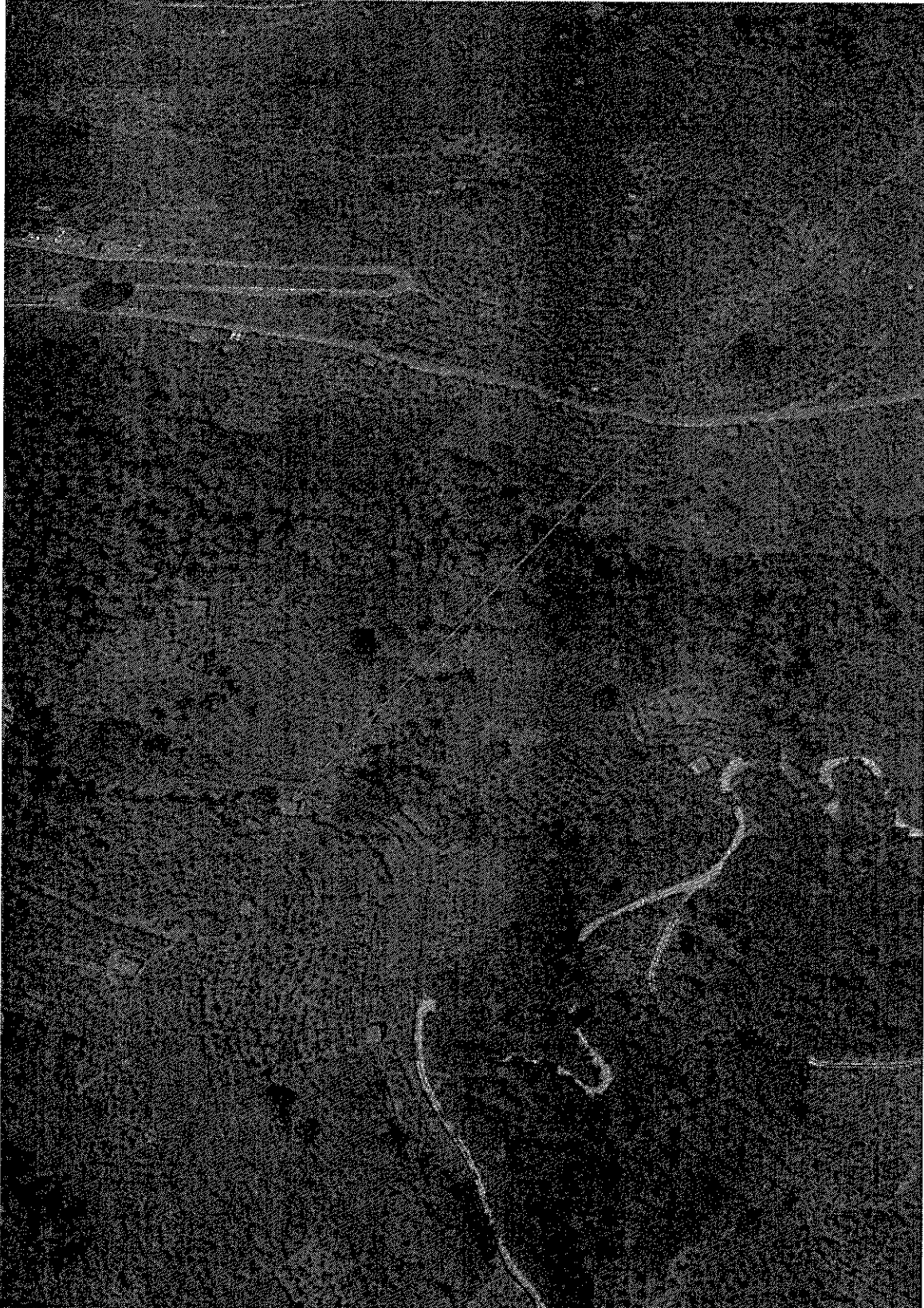


TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 5

Fabbricato rurale posto in Capannori (LU)- Frazione Ruota-Località nel Ronco



Ripresa satellitare "D"



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

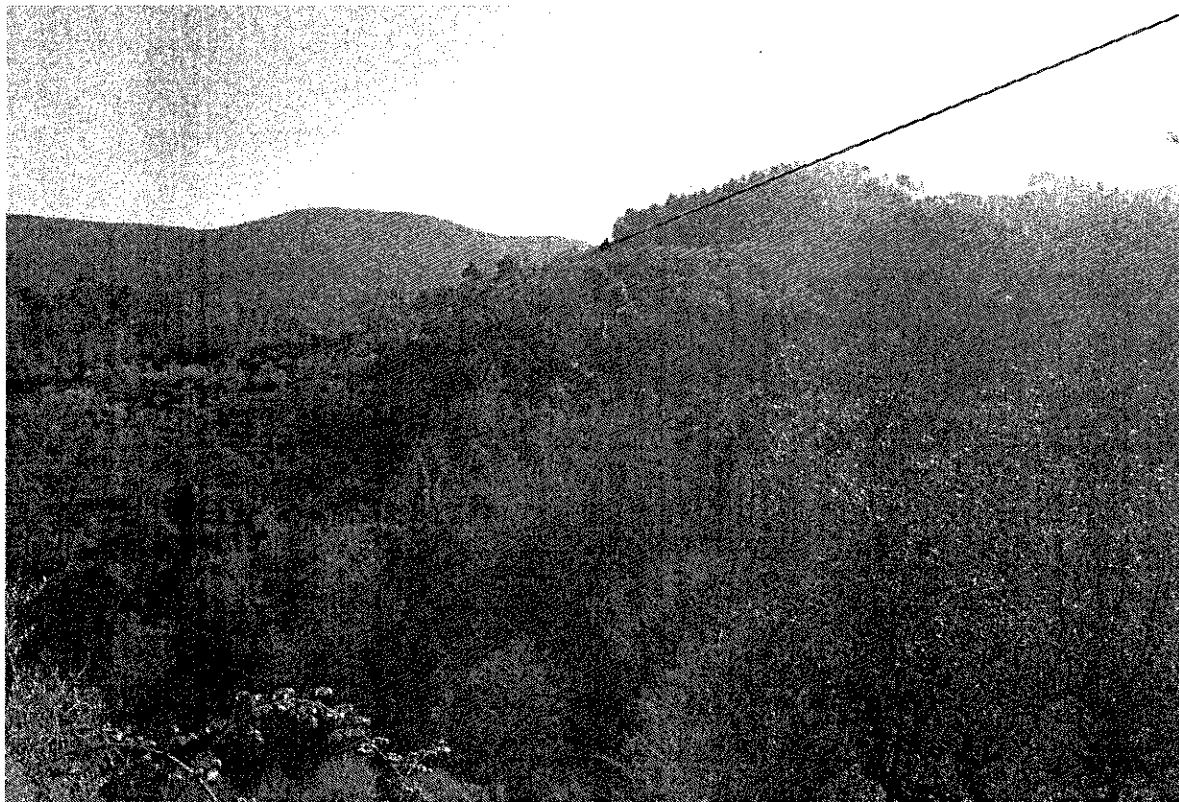


Foto n°61



Foto n°62



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°63



Foto n°64



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°65

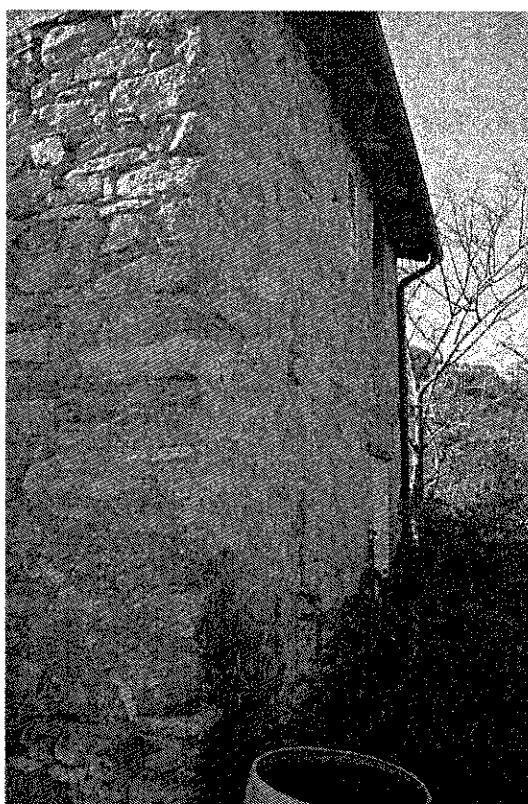


Foto n°66



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

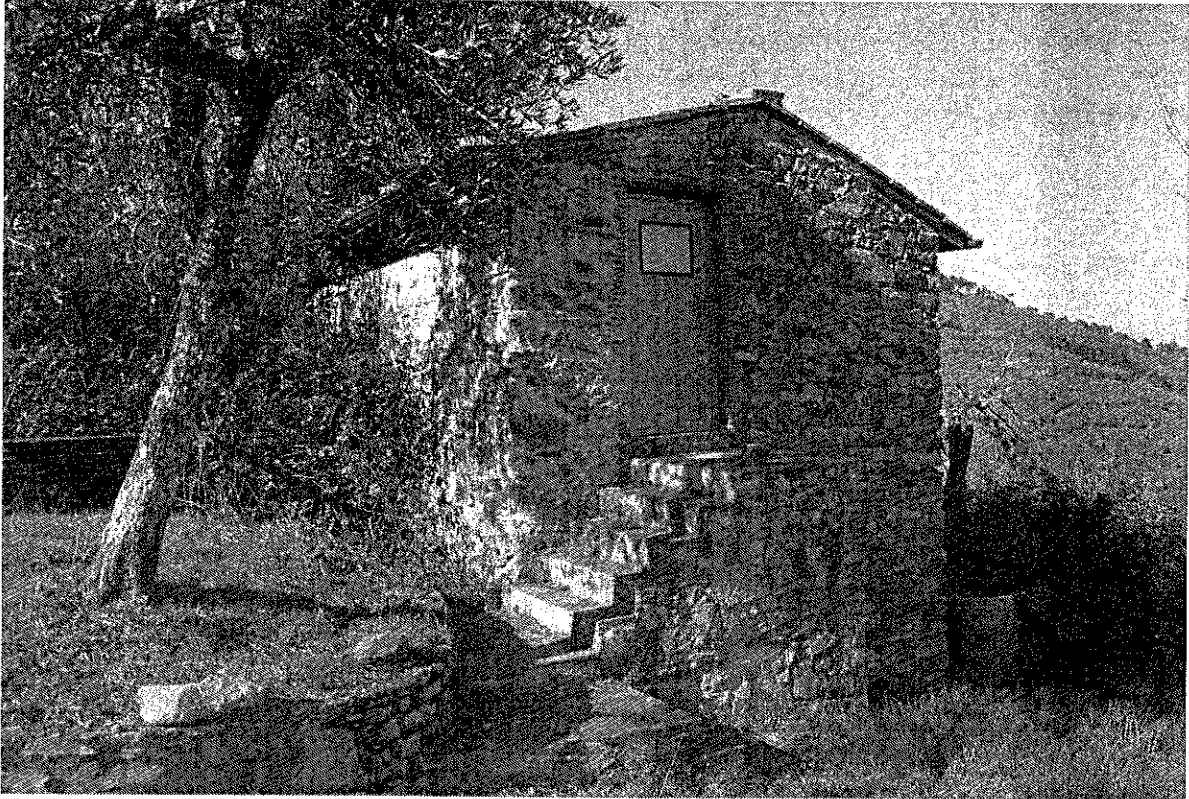


Foto n°67

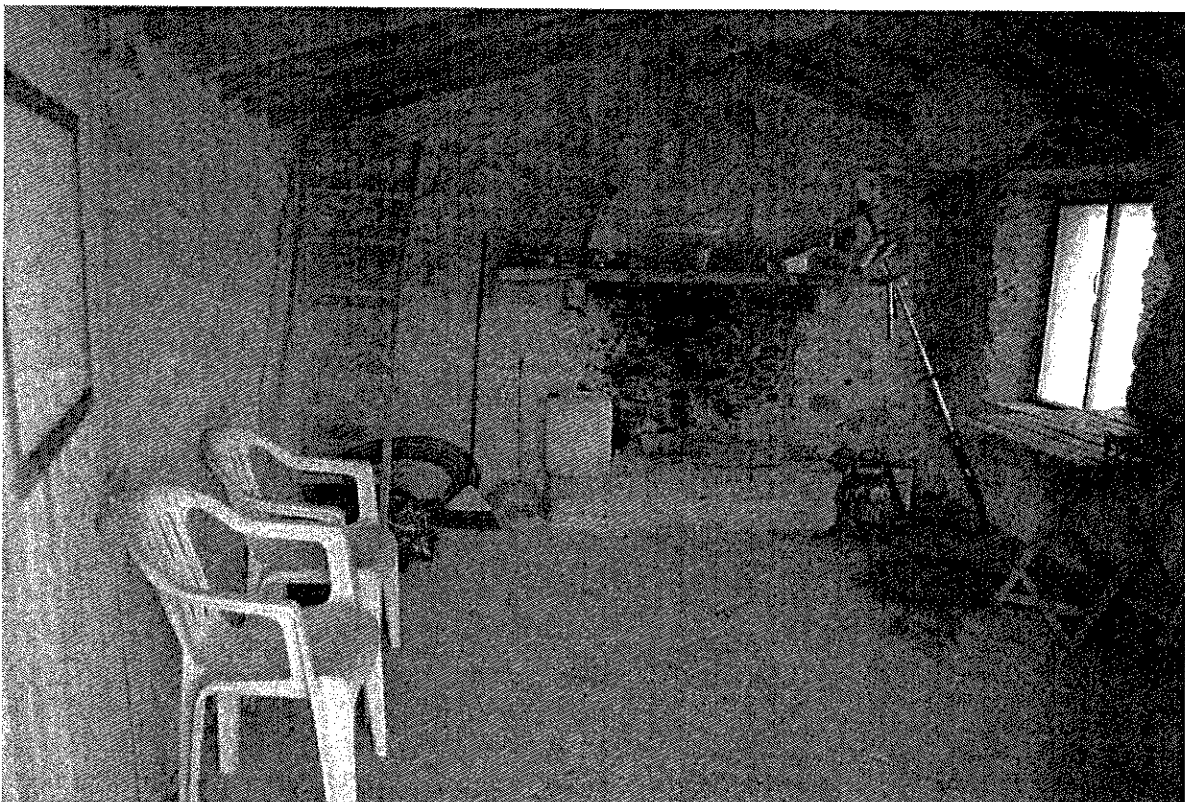


Foto n°68



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

158/2020



Foto n°69



Foto n°70



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 6 - Lotto 7 - [REDACTED]

Comune Villa Basilica (LU) - Via delle Cartiere

Lotto 6 e Lotto 7 – Fabbricato bifamiliare [REDACTED]



Ripresa satellitare "E"



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°71

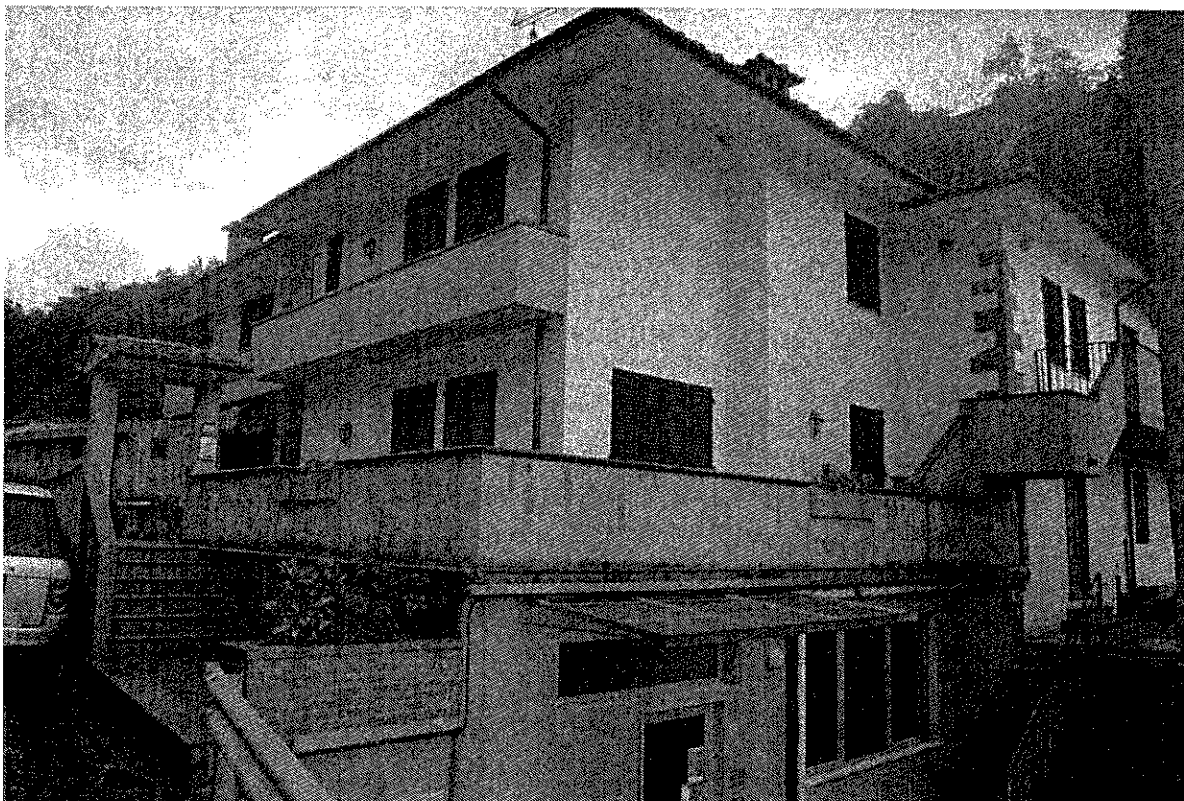


Foto n°72



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

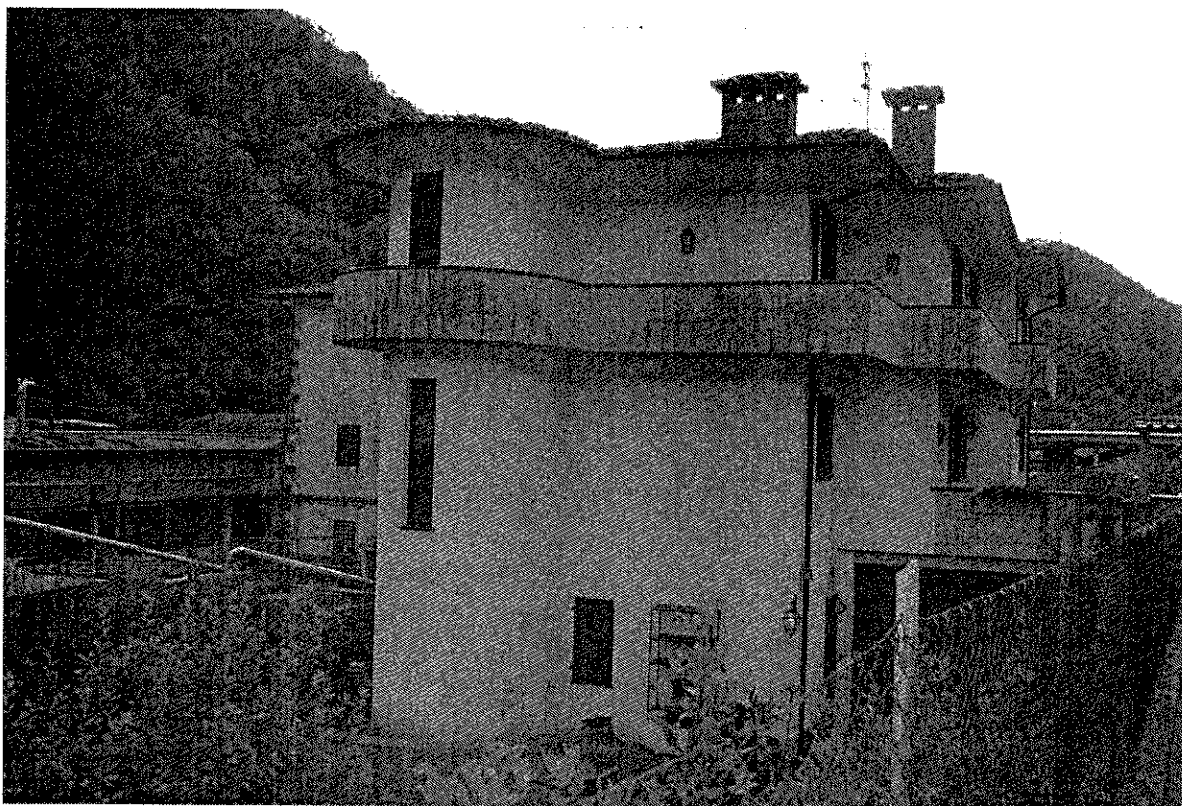


Foto n°73



Foto n°74



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 6

**Appartamento - posto in Villa Basilica (LU) - Frazione Pracando - Via delle Cartiere n.214
Piano terra**



Foto n°75

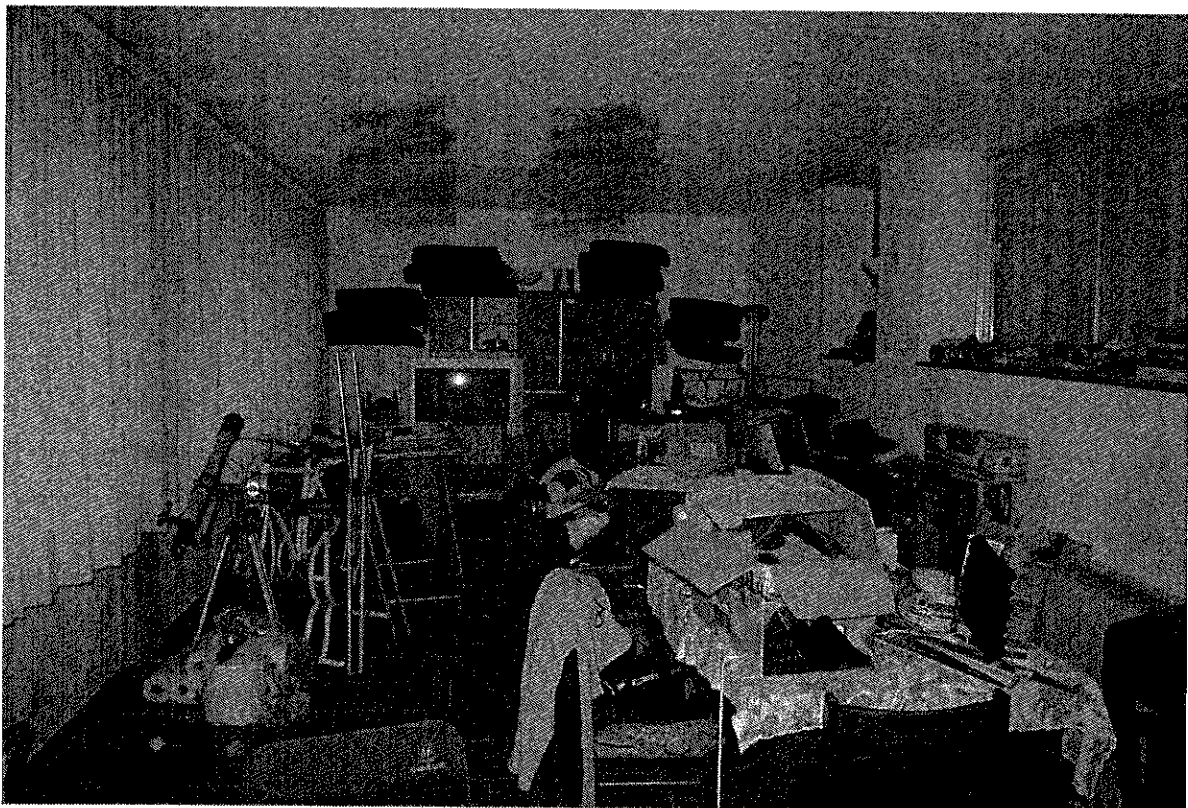


Foto n°76



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°77

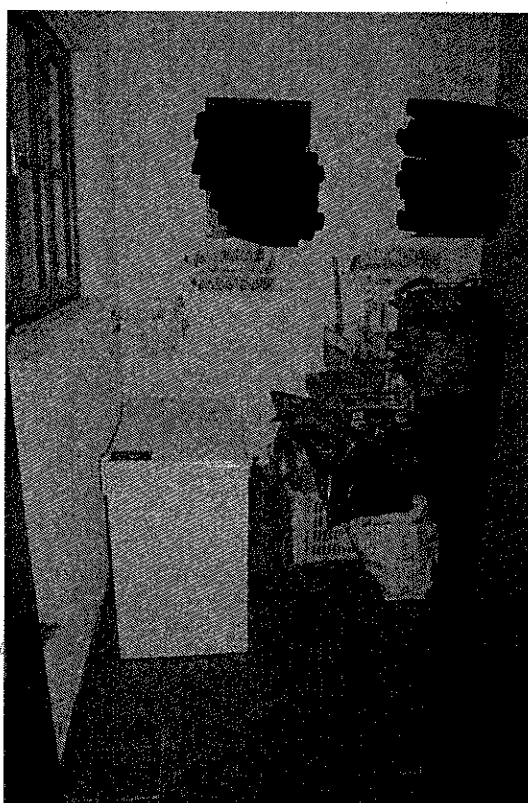


Foto n°78



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°79



Foto n°80



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

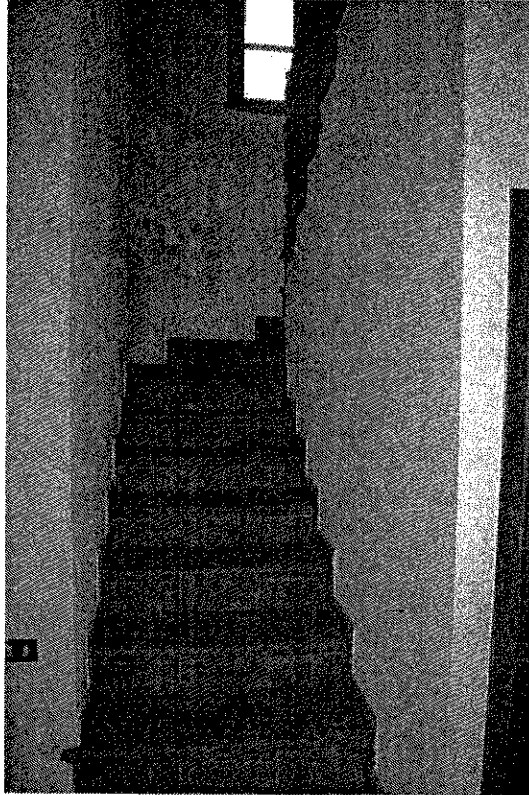


Foto n°81



Foto n°82



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Garage



Foto n°83



Foto n°84



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Piano primo

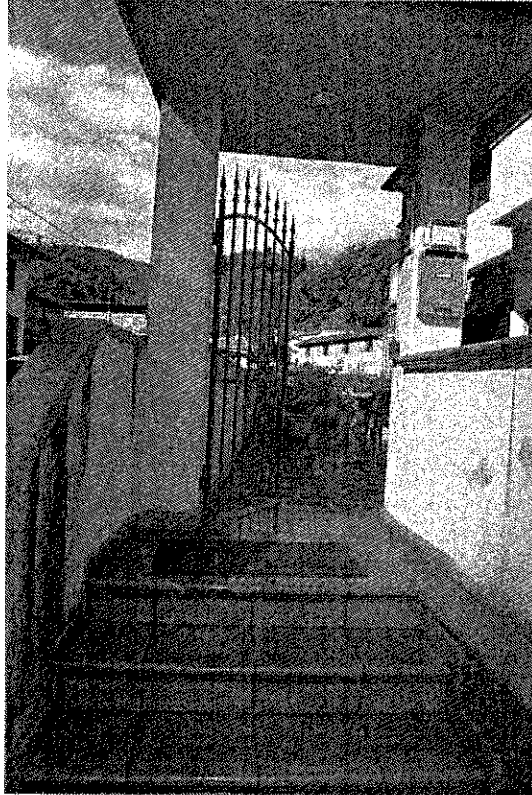


Foto n°85



Foto n°86



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

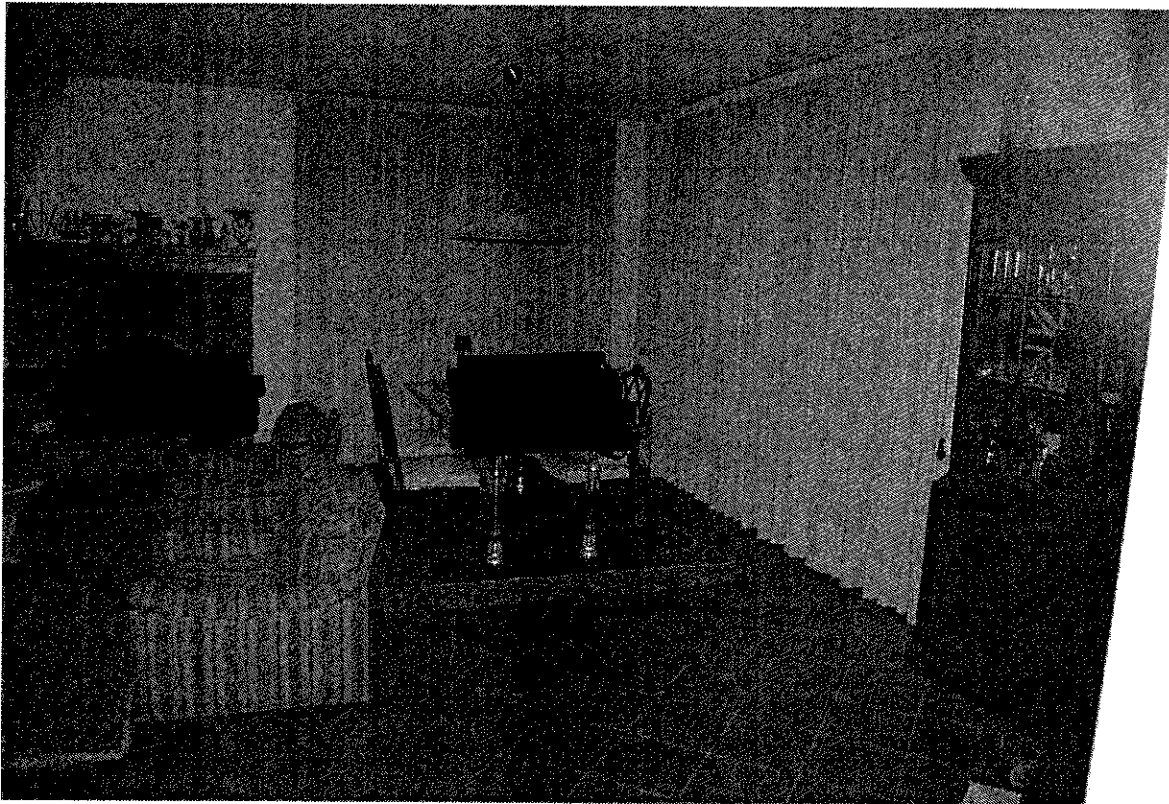


Foto n°87

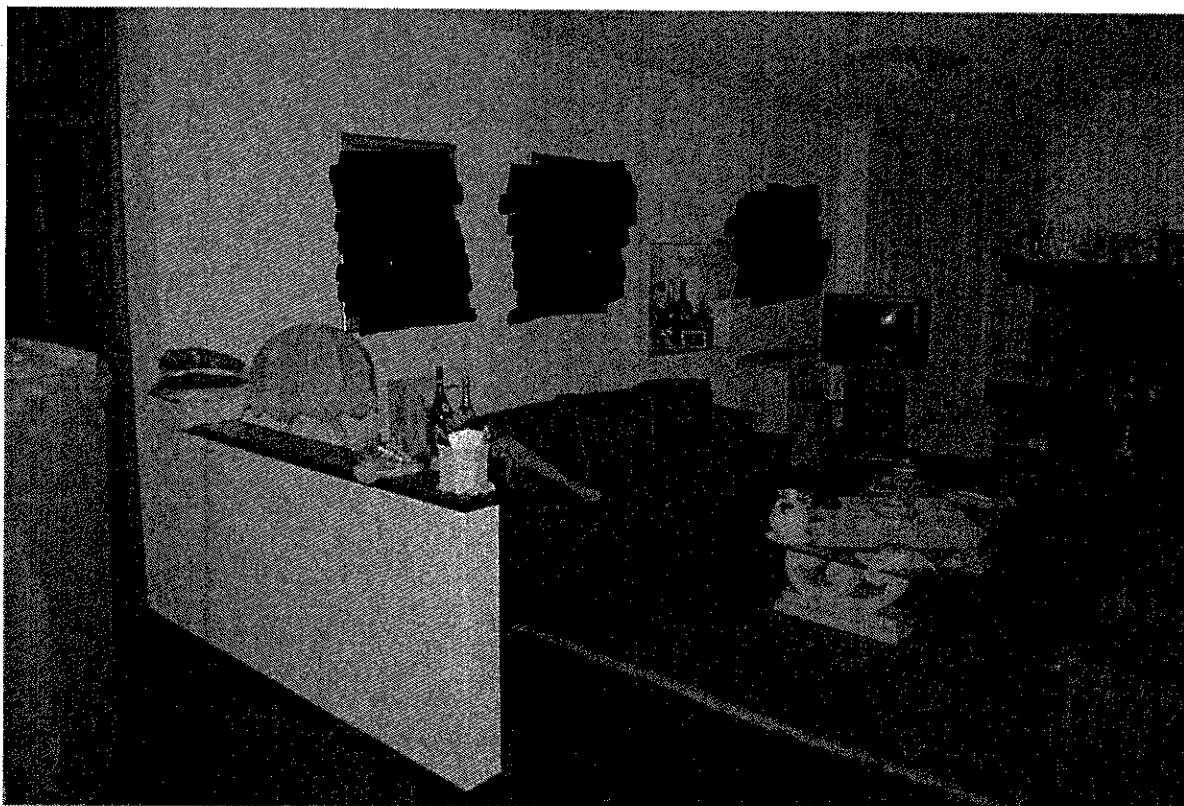


Foto n°88



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°89

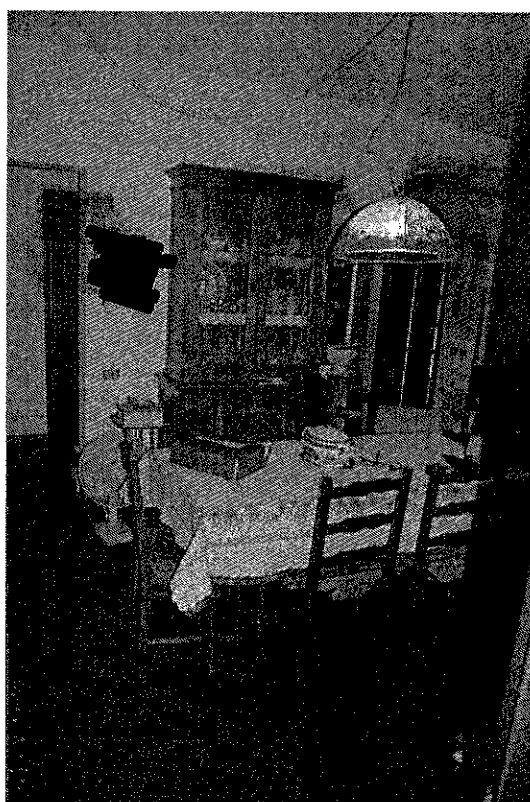


Foto n°90



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

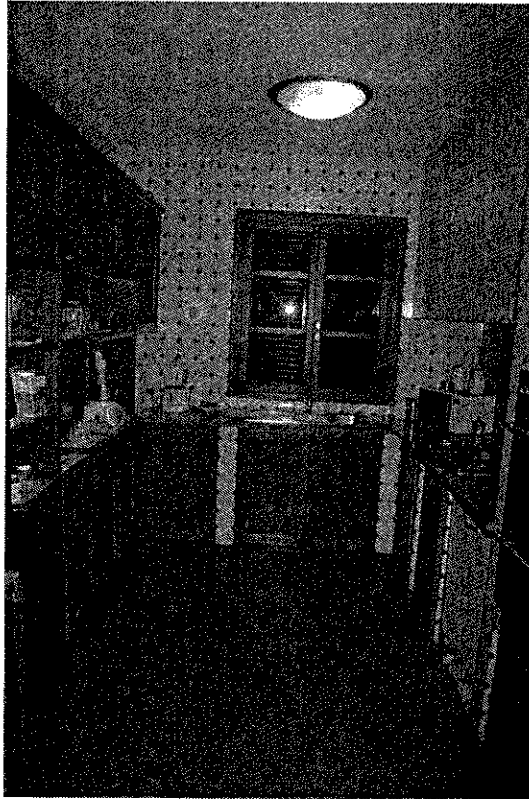


Foto n°91



Foto n°92



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Piano secondo



Foto n°93

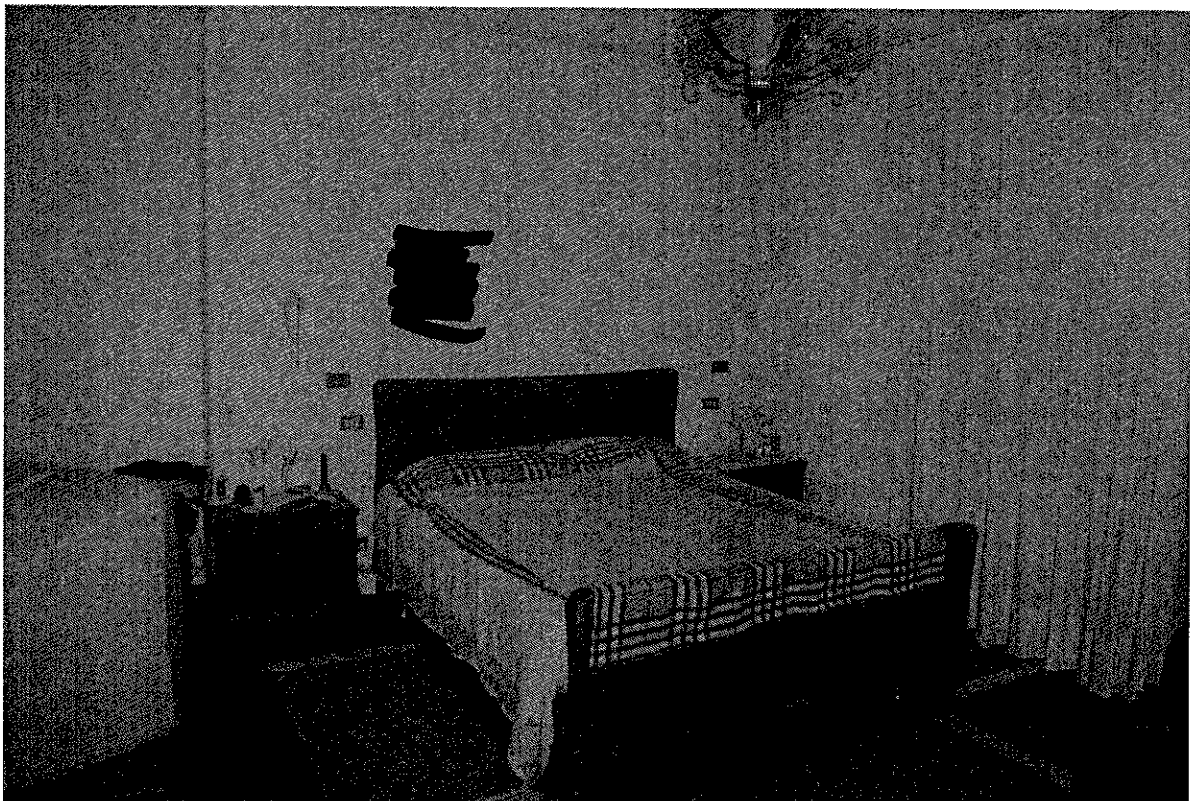


Foto n°94



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

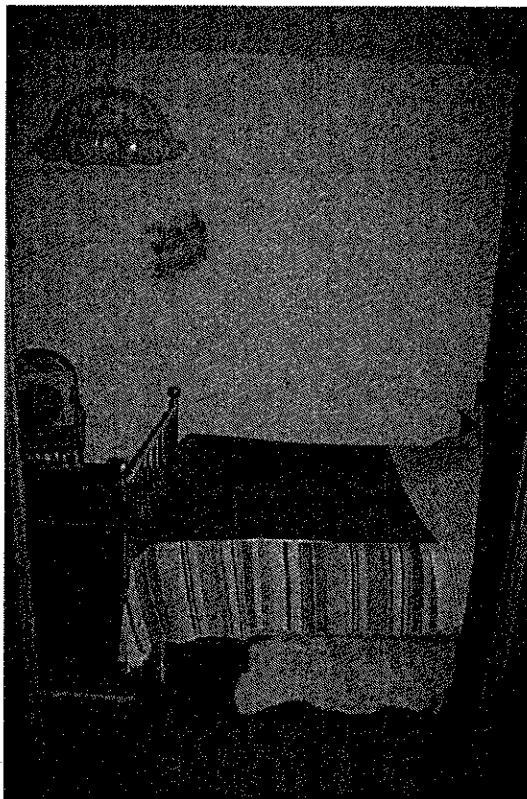


Foto n°95

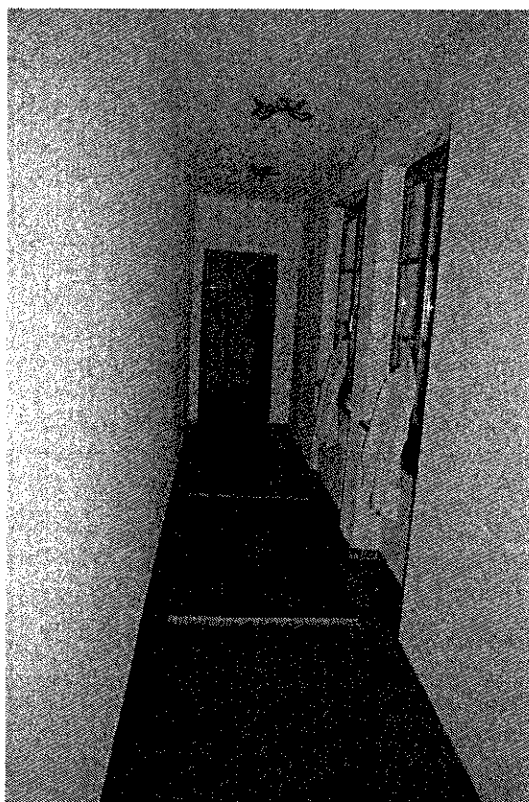


Foto n°96



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°97



Foto n°98



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

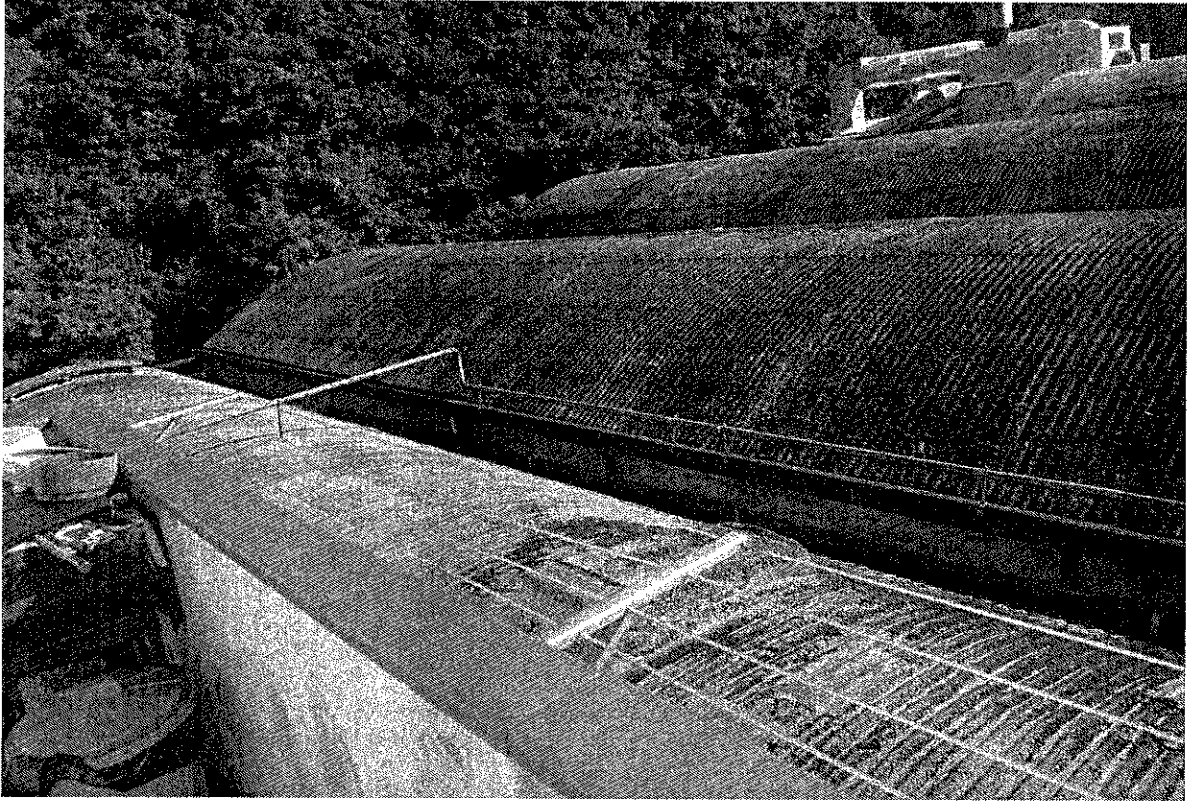


Foto n°99



Foto n°100



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 7

Appartamento - posto in Villa Basilica (LU) - Frazione Pracando - Via delle Cartiere n.214
Piano secondo



Foto n°101



Foto n°102



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°1013

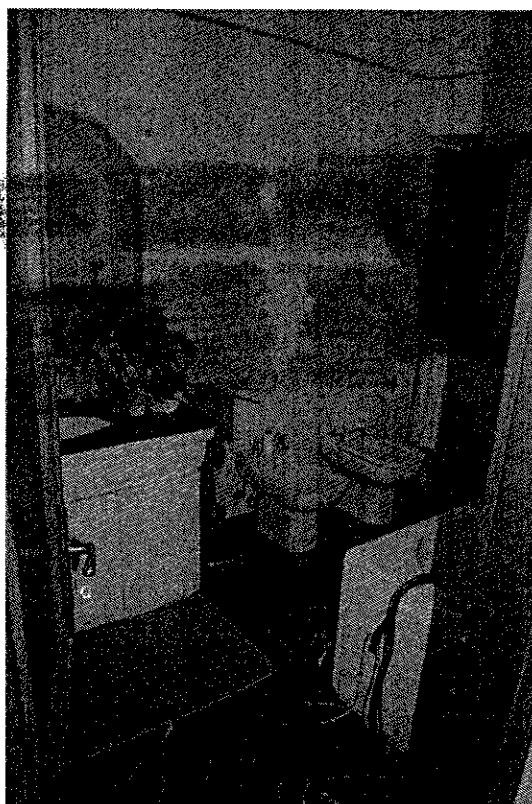


Foto n°104



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°105



Foto n°106



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°107

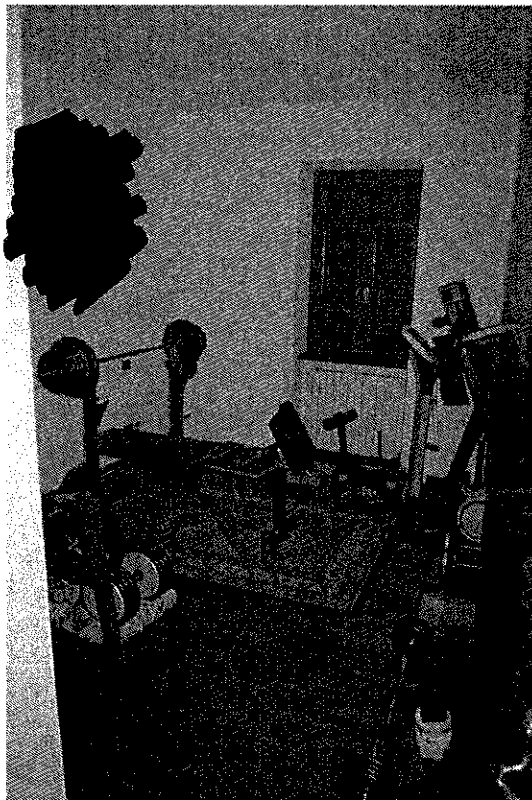


Foto n°108



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°109

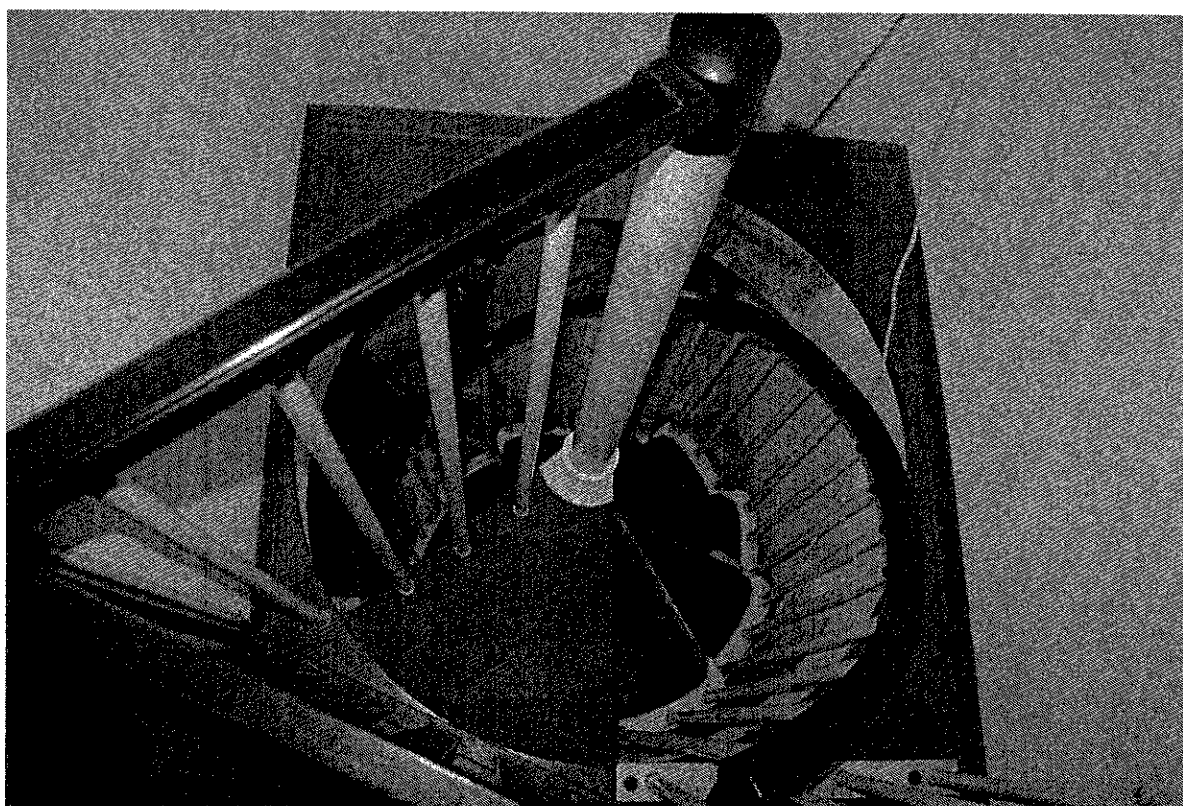


Foto n°110

