

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Capannone commerciale a VIAREGGIO Via della vetraia 29, quartiere Varignano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone ad uso commerciale di circa mq 1.300 a cui si accede dalla Via Comunale della vetraia. E' corredato da piazzale asfaltato ad uso parcheggio di circa 4200mq (identificato nel foglio 22 particella 122 subalterno 6 (ex particelle 122 sub. 507 e 122sub. 501 a seguito di denuncia di variazione del 07/07/2023 pratica n. LU0066514 codice riscontro 00008XX08) come Bene Comune non Censibile a comune con altri subalterni, oltre al subalterno 508 (scale e resede). Struttura in travi e pilastri con tamponature in laterizio. Copertura in fibro cemento.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 122 sub. 500 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.130,00 Euro, indirizzo catastale: VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA, A , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particelle distinte ai numeri 122 sub 502, 122 sub 503, 122 sub 507 salvo se altri e meglio di fatto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 1.105.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 884.000,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 8+8, stipulato il 01/03/2013, con scadenza il 28/02/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 36000 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 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:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI



In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.



Con riferimento ai terreni:

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienze:

Particella 580 subb. 1 e 2 (soppressa e unita alla particella 122 sub. 1 per atto di compravendita notaio Chianca del 23/12/1998 rep. 16889 trascritto il 18/01/1999 al 575 r.p. da potere di _____
regime di separazione legale dei beni)

Particella 468 (soppressa unita alla particella 122 sub. 1) per atto di compravendita notaio Monaco del 23/06/1999 rep. 20005 trascritto il 06/07/1999 al n. 6550 r.p. da potere di _____

Particelle 616-618-620-621-568-569-570-572 subb. 1 e 2 per atto di compravendita notaio Monaco del 04/08/2005 rep. 35831/9759 trascritto il 09/08/2005 al n. 9462 r.p. da potere di _____
in regime di separazione legale dei beni)

* alla sig. _____ il terreno parte proviene per successione di _____
_____, den. 766 vol. 11599 trascritto il 30/09/1977 al n. 6874 r.p.

**a _____ i beni pervennero per successione trascritta il 15/01/1970 al n. 324 r.p. in morte di _____
_____ deceduta il 20/09/1969 (testamento olografo pubblicato dal notaio Simi il 03/01/70 rep. 3075 reg. il 12/01/1970 al n. 152) den. 35 vol. 1050 trascritta il 17/03/1970 al n. 1747 r.p.

*** alla sig. _____ il bene pervenne per successione devoluta per testamento olografo del 01/01/1969 a rogito notaio Simi reg. a Lucca il 04/12/1969 al n. 5346 Den. 1251 vol. 1049 trascritta il 05/03/1970 al n. 1431 r.p. in morte di _____ e deceduto il 12/08/1969

parte per atto di successione devoluta per legge den. 306 vol. 1169 trascritto il 21/12/1978 al n. 9602 r.p. in morte di _____ 1977

Risultano rascritte accettazioni tacite di eredità per atto notaio Lazzareschi del 11/09/1979 rep. 109124 trascritte il 27/09/1979 ai nn. 7019 e 7020 r.p. per quanto riguarda l'eredità relitata del sig.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 381/1998, presentata il 29/09/1986 con

il n. 11207 di protocollo, rilasciata il 14/02/1998 con il n. 381 di protocollo
Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **439/199**, presentata il 30/12/1986 con il n. 13040 di protocollo
Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **32/2004**, presentata il 28/02/1995 con il n. 102563 di protocollo, rilasciata il 17/02/2004 con il n. 32 di protocollo
Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **485/2003**, presentata il 30/03/1995 con il n. 102844 di protocollo, rilasciata il 18/03/1993 con il n. 485 di protocollo
D.I.A. N. **1666/95**, presentata il 02/05/1995
D.I.A. N. **2792/95**, presentata il 19/07/1995
D.I.A. N. **20125/01**, presentata il 01/06/2001 con il n. 20125 di protocollo
D.I.A. N. **Prot.5944/04**, presentata il 04/02/2004 con il n. 5944 di protocollo
Attestazione di abitabilità o agibilità N. **Prot.12565**.
Protocollo nr. 12565 del 12/03/2004
Variante in corso d'opera N. **Prot.25430**, presentata il 04/05/2005 con il n. 25430 di protocollo
D.I.A. N. **Prot.22898/06**.
Lavori di accorpamento volumi non completati
D.I.A. N. **1441/10**, presentata il 09/07/2010 con il n. 45225 di protocollo.
Lavori di accorpamento volumi non completati
Scia N. **343/13**, presentata il 19/02/2013 con il n. 11961 di protocollo.
Lavori di accorpamento volumi non completati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B.: E' stata creata un'apertura sul muro di confine con il subalterno 503. E' necessario il ripristino della parete in quanto gli elaborati progettuali e catastali prevedono due unità immobiliari distinte.

N.B.: Non è stato possibile confrontare le misure del fabbricato con gli elaborati progettuali in atti, in quanto, al momento del sopralluogo, l'interno dell'immobile risultava completamente arredato ed allestito per svolgere attività commerciale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di apertura su muro di confine con il subalterno 503. E' necessario il ripristino della parete in quanto gli elaborati progettuali e catastali prevedono due unità immobiliari distinte.

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'estratto di mappa non è conforme all'elaborato



planimetrico e allo stato dei luoghi. Planimetria catastale da aggiornare allo stato dei luoghi.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale mappa terreni. Pratica di DOCFA da presentare presso l'Agenzia Entrate Territorio Fabbricati
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA 29, QUARTIERE VARIGNANO

CAPPANONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone commerciale a VIAREGGIO Via della vetraia 29, quartiere Varignano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone ad uso commerciale di circa mq 1.300 a cui si accede dalla Via Comunale della vetraia. E' corredato da piazzale asfaltato ad uso parcheggio di circa 4200mq (identificato nel foglio 22 particella 122 subalterno 6 (ex particelle 122 sub. 507 e 122sub. 501 a seguito di denuncia di variazione del 07/07/2023 pratica n. LU0066514 codice riscontro 00008XX08) come Bene Comune non Censibile a comune con altri subalterni, oltre al subalterno 508 (scale e resede). Struttura in travi e pilastri con tamponature in laterizio. Copertura in fibro cemento.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 122 sub. 500 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 9.130,00 Euro, indirizzo catastale: VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA, A , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particelle distinte ai numeri 122 sub 502, 122 sub 503, 122 sub 507 salvo se altri e meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Capannone commerciale mq 1300 a € 850 / mq = € 1.105.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

1.105.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.105.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.105.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Capannone commerciale	0,00	0,00	1.105.000,00	1.105.000,00
				1.105.000,00 €	1.105.000,00 €

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: €. 1.105.000,00

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: €. 221.000,00
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: €. 884.000,00

