



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.ssa A.L. OLIVA

CUSTODE:
I.V.G LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Flavio Bonuccelli

CF:BNCFVL54E02L833P
con studio in VIAREGGIO (LU) Via Puccini 144
telefono: 0584961423
email: flavio.bonuccelli@libero.it
PEC: flavio.bonuccelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A MANUFATTO A SERVIZIO DI AZIENDA AGRICOLA AVICOLA a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA 109, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **1.339,30** mq per la quota di:

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

IL LOTTO COMPRENDE PIU' IMMOBILI, UNO OPERATIVO ELEVATO A PIANO TERRENO E SEMINTERRATO AD USO MAGAZZINO MERCI, LAVORAZIONE, DOTATO DI SERVIZI E RIFINITO A CIVILE (CORPO B), L' ALTRO COMPRENDENTE TRE CORPI AD USO RICOVERO ANIMALI E DOTATI DI SILOS PER IL MANGIME E VARI RIPOSTIGLI, IL TUTTO PARTE IN MURATURA, PARTE PREFABBRICATI (CORPO A).

IL TUTTO CORREDATO DI RESEDI ESCLUSIVE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1913 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.930,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FONTANELLA 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: IL LOTTO PRIMO, COMPLESSIVAMENTE, CONFINA CON VIA INTERNA A VIA FONTANELLA, PARTICELLE 396,1700,744,391,1778,1779 DEL FOGLIO 38, S.S.A.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B MAGAZZINAGGIO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA 109, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **201,05** mq per la quota di:

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

FABBRICATO ELEVATO A PIANO TERRENO E SEMINTERRATO AD USO LABORATORIO E MAGAZZINO PER PRODOTTI AGRICOLI COMPOSTO AL PIANO TERRENO DA DUE VANI E SERVIZI, OLTRE A PORTICATO, E AL PIANO SEMINTERRATO DA TRE VANI MAGAZZINO, CON COLLEGAMENTO INTERNO A MEZZO SCALE E MONTACARICHI; IL PIANO SEMINTERRATO E' ACCESSIBILE CON MEZZI MECCANICI A MEZZO RAMPA.

LE RIFINITURE SONO A CIVILE, IN NORMALI CONDIZIONI IN RELAZIONE ALLA VETUSTA' E AL TIPO DI UTILIZZO.

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

- foglio 38 particella 1847 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.708,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FONTANELLA 109, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: IL LOTTO PRIMO, COMPLESSIVAMENTE, CONFINA CON VIA INTERNA A VIA FONTANELLA, PARTICELLE 396,1700,744,391,1778,1779 DEL FOGLIO 38,



S.S.A.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.540,35 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:	€. 390.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 312.000,00
Data della valutazione:	20/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 12/01/2022, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 03/02/2022 a Viareggio ai nn. 00450 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 100 € ANNUI.

IL CONTRATTO DI AFFITTO RIGUARDA LE SEGUENTI PARTICELLE IDENTIFICATE IN CATASTO, TUTTE NEL FOGLIO 38: 695-696-697--940-1028-1847 SUB. 2- 1913 (oggetto del pignoramento) E LE PARTICELLE 863-864 non oggetto del pignoramento. L' IMPORTO DI EURO 100,00 ANNUO E' RELATIVO ALL' INTERO COMPENDIO OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO E DEVE CONSIDERARSI INIQUO IN QUANTO PALESEMENTE INFERIORE DI 1/3 DEL GIUSTO CANONE (ART. 2923 COMMA 3 C.C.).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/02/2006 a firma di NOTAIO G. GARZIA ai nn. 140995 di repertorio, iscritta il 15/02/2006 a LUCCA ai nn. 683 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 38 PARTICELLE 1034 - 1035.

LE PARTICELLE 10234 E 1035 CORRISPONDONO OGGI ALLE PARTICELLE 1913 INTERA E 1497 PARTE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2015 a firma di NOTAIO STEFANI ai nn. 1426 di repertorio, iscritta il 08/05/2015 a LUCCA ai nn. 768 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2012 a firma di NOTAIO GARZIA ai nn. 144.614 di repertorio, iscritta il 06/08/2012 a LUCCA ai nn. 1456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 480.000.

Importo capitale: 240.000.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/07/2018 a firma di TRIBUNALE VICENZA ai nn. 2172 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a LUCCA ai nn. 1466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 208.132,91.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2019 a firma di TRIBUNALE REGGIO EMILIA ai nn. 767 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 a LUCCA ai nn. 2282 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 58.928,44.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2021 a firma di G.D.P. DI SIENA ai nn. 627 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 6.000.

Importo capitale: 842,40.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2021 a firma di G.D.P. SIENA ai nn. 686 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7.000.

Importo capitale: 1554,80.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE VERONA ai nn. 3287 di



repertorio, iscritta il 02/02/2022 a LUCCA ai nn. 210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 116.965,22.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2022 a firma di G-D-P- LUCCA ai nn. 890 di repertorio, iscritta il 24/03/2023 a LUCCA ai nn. 576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 8856,76.

Importo capitale: 4.428,38.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/09/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 3795 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a LUCCA ai nn. 14343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

pignoramento, stipulata il 21/12/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4951 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a LUCCA ai nn. 735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

area soggetta a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CONSISTENZA ATTUALE DEL LOTTO PRIMO E' FORMATA DALLE PARTICELLE 1847 E 1913 DEL FOGLIO 38. LA PARTICELLA 1913 DERIVA DALLA 1035 A SEGUITO DI T.M.DEL 15.6.2012 PRATICA LU0089760 MENTRE LA PARTICELLA 1847 DERIVA DALLA PARTICELLA 1034 E DALLA 1594 COME DA TIPO MAPPALE DEL 14.66.2012 PROTOCOLLO LU0088944.

SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 1594 E' A SUA VOLTA DERIVATA DAL FRAZIONAMENTO DELLA ORIGINARIA PARTICELLA 1033 PER FRAZIONAMENTO DEL 28/4/2006 PRATICA LU0037584.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/06/1993), con atto stipulato il 30/06/1993 a firma di NOTAIO F. RIZZO ai nn. 203547 di repertorio, trascritto il 13/07/1993 a LUCCA ai nn. 7023 RP.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLE 1034 - 1035.

LE PARTICELLE 1034 - 1035 CORRISPONDO ALLE ATTUALI PARTICELLE 1847 (DERIVATA DALLA 1034 E DALLA 1594) E 1913

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/06/1993), con atto stipulato il 30/06/1993 a firma di NOTAIO F. RIZZO ai nn. 203547 di repertorio, trascritto il 13/07/1993 a LUCCA ai nn. 7023 RP.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLE 1034 - 1035.

LE PARTICELLE 1034 - 1035 CORRISPONDO ALLE ATTUALI PARTICELLE 1847 (DERIVATA DALLA 1034 E DALLA 1594) E 1913

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/05/2006), con atto stipulato il 26/05/2006 a firma di notaio F. Rizzo ai nn. 253445 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a LUCCA ai nn. 7471 RP.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLA 1594.

LA PARTICELLA 1594, UNITAMENTE ALL 1034, FORMA L' ATTUALE PARTICELLA 1847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/05/2006), con atto stipulato il 26/05/2006 a firma di notaio F. Rizzo ai nn. 253445 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a LUCCA ai nn. 7471 RP.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLA 1594.

LA PARTICELLA 1594, UNITAMENTE ALL 1034, FORMA L' ATTUALE PARTICELLA 1847

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **197**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI CAPANNONE USO POLLAIO, presentata il 04/02/1971, rilasciata il 22/06/1971 con il n. 197 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **43** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE PER ALLEVAMENTO AVICOLO, presentata il 02/09/1981, rilasciata il 18/02/1983 con il n. 43 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **182**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 43/81 PER RIDUZIONE CAPANNONE, presentata il 10/03/1984, rilasciata il 16/10/1984 con il n. 182 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **432**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE SILOS PER STOCCAGGIO MANGIMI, presentata il 10/10/1991 con il n. 14945 di protocollo, rilasciata il 26/10/1991 con il n. 432 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CONDONO) N. **1464**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTI, presentata il 27/03/1986 con il n. 4351 di



protocollo, rilasciata il 20/08/2002 con il n. 1464 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 210, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E AMPLIAMENTO FABBRICATO AGRICOLO, presentata il 13/08/2002, rilasciata il 27/06/2005 con il n. 210 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO UIRBANISTICO vigente, in forza di delibera N. 52 DEL 4/11/2019, l'immobile ricade in zona AGRICOLA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta autorizzato un solo silos e piccole modifiche (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria paesaggistica e edilizia: €7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono indicati i silos e vi sono modifiche nel laboratorio L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale e pratica Docfa: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA 109, FRAZIONE TORRE DEL LAGO
PUCCINI

**MANUFATTO A SERVIZIO DI AZIENDA AGRICOLA
AVICOLA**

DI CUI AL PUNTO A

MANUFATTO A SERVIZIO DI AZIENDA AGRICOLA AVICOLA a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA 109, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **1.339,30** mq per la quota di:

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



IL LOTTO COMPRENDE PIU' IMMOBILI, UNO OPERATIVO ELEVATO A PIANO TERRENO E SEMINTERRATO AD USO MAGAZZINO MERCI, LAVORAZIONE, DOTATO DI SERVIZI E RIFINITO A CIVILE (CORPO B), L' ALTRO COMPRENDENTE TRE CORPI AD USO RICOVERO ANIMALI E DOTATI DI SILOS PER IL MANGIME E VARI RIPOSTIGLI, IL TUTTO PARTE IN MURATURA, PARTE PREFABBRICATI (CORPO A).

IL TUTTO CORREDATO DI RESEDI ESCLUSIVE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1913 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.930,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FONTANELLA 109, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: IL LOTTO PRIMO, COMPLESSIVAMENTE, CONFINA CON VIA INTERNA A VIA FONTANELLA, PARTICELLE 396,1700,744,391,1778,1779 DEL FOGLIO 38, S.S.A.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

si tratta di tre capannoni ad uso agricolo e specificatamente per allevamento avicolo, corredati da manufatti per ripostigli, attrezzi etc. oltre a resede.

i fabbricati sono in parte in muratura e in parte in prefabbricato, con coperture parte in lastre ondulate di cemento amianto e parte in lamiera.

i fabbricati sono di vecchia costruzione in cattivo stato, considerata la destinazione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannoni	1.266,00	x	100 %	=	1.266,00
ripostigli	157,00	x	30 %	=	47,10
tettoia	58,80	x	25 %	=	14,70



resede	25,00	x	10 %	=	2,50
resede eccedenza da 25 mq	900,00	x	1 %	=	9,00
Totale:	2.406,80				1.339,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di comparabili nella zona sia per la specifica categoria che per categorie analoghe ha dato esito negativo; nella zona non risultano inoltre valutazioni OMI.

la destinazione esclusivamente agricola e specifica (avicola) dell' immobile ne rende limitato il mercato.

la valutazione tiene conto della vetustà, della particolarità e delle condizioni dei manufatti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200.000,00**

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA 109, FRAZIONE TORRE DEL LAGO
PUCCINI

MAGAZZINAGGIO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO B

MAGAZZINAGGIO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA 109, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **201,05** mq per la quota di:

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

FABBRICATO ELEVATO A PIANO TERRENO E SEMINTERRATO AD USO LABORATORIO E MAGAZZINO PER PRODOTTI AGRICOLI COMPOSTO AL PIANO TERRENO DA DUE VANI E SERVIZI, OLTRE A PORTICATO, E AL PIANO SEMINTERRATO DA TRE VANI MAGAZZINO, CON COLLEGAMENTO INTERNO A MEZZO SCALE E MONTACARICHI; IL PIANO SEMINTERRATO E'ACCESSIBILE CON MEZZI MECCANICI A MEZZO RAMPA.

LE RIFINITURE SONO A CIVILE, IN NORMALI CONDIZIONI IN RELAZIONE ALLA



VETUSTA' E AL TIPO DI UTILIZZO.

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

- foglio 38 particella 1847 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.708,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FONTANELLA 109, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: IL LOTTO PRIMO, COMPLESSIVAMENTE, CONFINA CON VIA INTERNA A VIA FONTANELLA, PARTICELLE 396,1700,744,391,1778,1779 DEL FOGLIO 38, S.S.A.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato elevato a piano terreno in muratura ordinaria e a piano seminterrato, con struttura in cemento armato.

la copertura è a padiglione con manto in tegole portoghesi. le rifiniture sono a civile, con pavimenti in gres / monocottura, servizio igienico dotato di rivestimento in ceramica e sanitari, è presente montacarichi e impianto elettrico.

infissi in alluminio dotati di avvolgibili in pvc.

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 TERRENO	94,60	x	100 %	=	94,60
PIANO SEMINTERRATO	160,00	x	50 %	=	80,00
PORTICO	65,00	x	30 %	=	19,50
RESEDE	25,00	x	10 %	=	2,50
RESEDE ECCE DENZA DA 25 MQ	445,00	x	1 %	=	4,45



Totale:	789,60	201,05
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di comparabili nella zona sia per la specifica categoria che per categorie analoghe ha dato esito negativo; nella zona non risultano inoltre valutazioni OMI.

il Borsino Immobiliare colloca i magazzini da minimo 390 a massimo 772 /mq, i laboratori da minimo 462 a massimo 941.

la destinazione esclusivamente agricola dell' immobile ne rende tuttavia limitato il mercato, seppure la tipologia della struttura sia superiore alla media di zona.

ne deriva una valutazione che tiene conto del costo di costruzione dell' immobile, adeguato in base alla sua vetustà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	MANUFATTO A SERVIZIO DI AZIENDA AGRICOLA AVICOLA	1.339,30	0,00	200.000,00	200.000,00
B	MAGAZZINAGGIO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI	201,05	0,00	200.000,00	200.000,00
				400.000,00 €	400.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
NON RICORRE IL CASO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 390.000,00**

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: **€. 78.000,00**

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: **€. 312.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA , frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **3.180,00** mq per la quota di:

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

TERRENO DI FORMA PROSSIMA ALLA RETTANGOLARE, DI GIACITURA PIANEGGIANTE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DELLA FONTANELLA, SUL QUALE INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE DI TIPO PREFABBRICATO NON OGGETTO DELLA STIMA IN QUANTO DI PROPRIETA' DI AZIENDA AGRICOLA E NON DEGLI ESECUTATI.

LA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DEL TERRENO E' DI MQ 3.180.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 540, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 3,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38
- foglio 38 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1740, reddito agrario 13,48 €, reddito dominicale 15,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38
SUL TERRENO E' PRESENTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE AD USO AVICOLO CHE VIENE SPOSTATO MEDIANTE TRAINO CON TRATTORE ALL' OCCORRENZA
- foglio 38 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 81.400,00



trova:

Data della valutazione:

20/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 12/01/2022, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 03/02/2022 a VIAREGGIO ai nn. 000450 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 100 EURO ANNUI.

IL CONTRATTO DI AFFITTO RIGUARDA LE SEGUENTI PARTICELLE IDENTIFICATE IN CATASTO, TUTTE NEL FOGLIO 38: 695-696-697--940-1028-1847 SUB. 2- 1913 (oggetto del pignoramento) E LE PARTICELLE 863-864 non oggetto del pignoramento. L' IMPORTO DI EURO 100,00 ANNUO E' RELATIVO ALL' INTERO COMPENDIO OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO E DEVE CONSIDERARSI INIQUO IN QUANTO PALESEMENTE INFERIORE DI 1/3 DEL GIUSTO CANONE (ART. 2923 COMMA 3 C.C.).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2021 a firma di G.D.P. SIENA ai nn. 686 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7.000.

Importo capitale: 1554,80.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE VERONA ai nn. 3287 di repertorio, iscritta il 02/02/2022 a LUCCA ai nn. 210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 116.965,22.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2022 a firma di G-D-P- LUCCA ai nn. 890 di repertorio, iscritta il 24/03/2023 a LUCCA ai nn. 576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***



DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 8856,76.

Importo capitale: 4.428,38.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2015 a firma di NOTAIO STEFANI ai nn. 1426 di repertorio, iscritta il 08/05/2015 a LUCCA ai nn. 768 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/07/2018 a firma di TRIBUNALE VICENZA ai nn. 2172 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a LUCCA ai nn. 1466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 208.132,91.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2019 a firma di TRIBUNALE REGGIO EMILIA ai nn. 767 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 a LUCCA ai nn. 2282 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 58.928,44.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2021 a firma di G.D.P. DI SIENA ai nn. 627 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 6.000.

Importo capitale: 842,40.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4951 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a LUCCA ai nn. 735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 27/09/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 3795 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a LUCCA ai nn. 14343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

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**

Ulteriori avvertenze:

l'immobile ricade in zona a vincolo paesaggistico.
si veda inoltre l'allegato Certificato di destinazione Urbanistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il manufatto precario che insiste sul terreno è di proprietà dell'azienda agricola e non degli esecutati, persone fisiche e pertanto non rientra nella valutazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/06/1980), con atto stipulato il 02/06/1980 a firma di NOTAIO A. SARTINI ai nn. 28686 di repertorio, trascritto il 23/06/1980 a LUCCA ai nn. 5289.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLE 695-696-697

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/06/1980), con atto stipulato il 02/06/1980 a firma di NOTAIO A. SARTINI ai nn. 28686 di repertorio, trascritto il 23/06/1980 a LUCCA ai nn. 5289.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLE 695-696-697

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. **53963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE MANUFATTI PRECARI, presentata il 04/10/2012 con il n. 0053963 di protocollo.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 399 DEL 5/9/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO UIRBANISTICO vigente, in forza di delibera N. 52 DEL 4/11/2019, l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Il manufatto in oggetto è autorizzato come precario, ma non è di proprietà degli esecutati per cui



dovrà essere rimosso

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si tratta di manufatto precario da rimuovere, non accatastato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA , FRAZIONE TORRE DEL LAGO
PUCCINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA , frazione TORRE DEL LAGO PUCINI, della superficie commerciale di **3.180,00** mq per la quota di:

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

TERRENO DI FORMA PROSSIMA ALLA RETTANGOLARE, DI GIACITURA PIANEGGIANTE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DELLA FONTANELLA, SUL QUALE INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE DI TIPO PREFABBRICATO NON OGGETTO DELLA STIMA IN QUANTO DI PROPRIETA' DI AZIENDA AGRICOLA E NON DEGLI ESECUTATI.

LA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DEL TERRENO E' DI MQ 3.180.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 540, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 3,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38
- foglio 38 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1740, reddito agrario 13,48 €, reddito dominicale 15,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38
SUL TERRENO E' PRESENTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE AD USO AVICOLO CHE VIENE SPOSTATO MEDIANTE TRAINO CON TRATTORE ALL' OCCORRENZA
- foglio 38 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO DI FORMA PROSSIMA ALLA RETTANGOLARE, DI GIACITURA PIANEGGIANTE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DELLA FONTANELLA, SUL QUALE INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE DI TIPO PREFABBRICATO, NON OGGETTO DELLA STIMA.

IL TERRENO E' RECINTATO E DOTATO DI CANCELLO CARRABILE IN FERRO SCORREVOLE LUNGO LA VIA DELLA FONTANELLA.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA	3.180,00	x 100 %	= 3.180,00
Totale:	3.180,00		3.180,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2023

Fonte di informazione: AGENZIA PUNTO PRIMO

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: TORRE DEL LAGO A MONTE VIA AURELIA

Superfici principali e secondarie: 2500

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 24,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2023

Fonte di informazione: CASA.IT



Descrizione: TERRENO AGRICOLO
Indirizzo: TORRE DEL LAGO
Superfici principali e secondarie: 1300
Superfici accessorie:
Prezzo: 39.000,00 pari a 30,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NON SONO STATI REPERITI ATTI DI COMPRAVEDNITA DI TERRENI AGRICOLI NELLA ZONA; I VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) DELLA PROVINCIA DI LUCCA SONO AGGIORNATI ALL' ANNO 2'010 E PERTANTO NON UTILIZZABILI E COMUNQUE NON RISPESCHIANO IL REALE ANDAMENTO DI MERCATO PER PICCOLI LOTTI.

DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE NELLA ZONA, I VALORI SI ATTESTANO EFFETTIVAMENTE FRA UN MINIMO DI 25 EURO/MQ A MASSIMO 35 /MQ A SECONDA DELL' UBICAZIONE E DELLE DOTAZIONI (RECINZIONI, ACQUA, CORRENTE ELETTRICA).

NEL CASO IN SPECIE VIENE CONSIDERATA LA PRESENZA DI RECINZIONE CON CANCELLO CARRABILE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.180,00 x 32,00 = **101.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.760,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene è stato determinato per comparazione sulla base dei valori medi di zona, tenuto conto della viabilità e delle condizioni del terreno, nonché della sua destinazione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.180,00	0,00	101.760,00	101.760,00
				101.760,00 €	101.760,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON RICORRE IL CASO

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: **€. 101.760,00**

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: **€. 20.352,00**

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: **€. 8,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.400,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA interno, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **1.020,00** mq per la quota di:

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

TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI GIACITURA PIANEGGIANTE. SI PRECISA CHE LA PORZIONE SUD DELLA PARTICELLA E' UTILIZZATA COME PASSO INTERPODERALE CHE DALLA VIA DELLA FONTANELLA GIUNGE FINO ALLA FERROVIA.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 1020, reddito agrario 5,27 €, reddito dominicale 7,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE CON PARTICELLA 863 MEDIANTE IL PASSO, PARTICELLE 1014, 896 E 270 S.S.A.

LA MAPPA CATASTALE NON RIPORTA IL PASSO CHE E' STATO REALIZZATO A CAVALLO FRA LE PARTICELLE CHE SI TROVANO SUI DUE LATI E CHE DALLA VIA FONTANELLA GIUNGE FINO ALLA FERROVIA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.020,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.480,00
Data della valutazione:	20/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 12/01/2022, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 03/02/2022 a VIAREGGIO ai nn. 000450 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 100 EURO ANNUI.



IL CONTRATTO DI AFFITTO RIGUARDA LE SEGUENTI PARTICELLE IDENTIFICATE IN CATASTO, TUTTE NEL FOGLIO 38: 695-696-697--940-1028-1847 SUB. 2- 1913 (oggetto del pignoramento) E LE PARTICELLE 863-864 non oggetto del pignoramento. L' IMPORTO DI EURO 100,00 ANNUO E' RELATIVO ALL' INTERO COMPENDIO OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO E DEVE CONSIDERARSI INIQUO IN QUANTO PALESEMENTE INFERIORE DI 1/3 DEL GIUSTO CANONE (ART. 2923 COMMA 3 C.C.).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/07/2018 a firma di TRIBUNALE VICENZA ai nn. 2172 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a LUCCA ai nn. 1466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 208.132,91.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2015 a firma di NOTAIO STEFANI ai nn. 1426 di repertorio, iscritta il 08/05/2015 a LUCCA ai nn. 768 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2019 a firma di TRIBUNALE REGGIO EMILIA ai nn. 767 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 a LUCCA ai nn. 2282 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 58.928,44.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2021 a firma di G.D.P. DI SIENA ai nn. 627 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 6.000.

Importo capitale: 842,40.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2021 a firma di G.D.P. SIENA ai nn. 686 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7.000.

Importo capitale: 1554,80.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE VERONA ai nn. 3287 di repertorio, iscritta il 02/02/2022 a LUCCA ai nn. 210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 116.965,22.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2022 a firma di G-D-P- LUCCA ai nn. 890 di repertorio, iscritta il 24/03/2023 a LUCCA ai nn. 576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 8856,76.

Importo capitale: 4.428,38.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/09/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 3795 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a LUCCA ai nn. 14343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

pignoramento, stipulata il 21/12/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4951 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a LUCCA ai nn. 735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

l'immobile ricade in zona a vincolo paesaggistico.

si veda inoltre l' allegato Certificato di destinazione Urbanistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/08/1988), con atto stipulato il 22/08/1988 a firma di NOTAIO F. RIZZO ai nn. 163.977 di repertorio, trascritto il 13/04/1988 a LUCCA ai nn. 3341.

DA POTERI DI BENIGNI GIUSEPPE E BIANCHI NORINA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/08/1988), con atto stipulato il 22/08/1988 a firma di NOTAIO F. RIZZO ai nn. 163.977 di repertorio, trascritto il 13/04/1988 a LUCCA ai nn. 3341.

DA POTERI DI BENIGNI GIUSEPPE E BIANCHI NORINA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO UIRBANISTICO vigente, in forza di delibera N. 52 DEL 4/11/2019, l'immobile ricade in zona AGRICOLA. VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA INTERNO, FRAZIONE TORRE DEL
LAGO PUCCINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA interno, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **1.020,00** mq per la quota di:

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



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

TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI GIACITURA PIANEGGIANTE. SI PRECISA CHE LA PORZIONE SUD DELLA PARTICELLA E' UTILIZZATA COME PASSO INTERPODERALE CHE DALLA VIA DELLA FONTANELLA GIUNGE FINO ALLA FERROVIA.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 940 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 1020, reddito agrario 5,27 €, reddito dominicale 7,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINANTE CON PARTICELLA 863 MEDIANTE IL PASSO, PARTICELLE 1014, 896 E 270 S.S.A.

LA MAPPA CATASTALE NON RIPORTA IL PASSO CHE E' STATO REALIZZATO A CAVALLO FRA LE PARTICELLE CHE SI TROVANO SUI DUE LATI E CHE DALLA VIA FONTANELLA GIUNGE FINO ALLA FERROVIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE DI FORMA TRAPEZOIDALE PROSSIMA ALLA RETTANGOLARE DELIMITATO LATERALMENTE DA RECINZIONI.

VI SI ACCEDE DALLA VIA DELLA FONTANELLA MEDIANTE PASSO INTERPODERALE CHE E' STATO REALIZZATO ACQUISENDO PICCOLE PORZIONI DELLE PARTICELLE POSTE SUI DUE LATI

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	1.020,00	x	100 %	=	1.020,00
Totale:	1.020,00				1.020,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NON SONO STATI REPERITI ATTI DI COMPRAVENDITA DI TERRENI AGRICOLI NELLA ZONA; I VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) DELLA PROVINCIA DI LUCCA SONO AGGIORNATI ALL' ANNO 2'010 E PERTANTO NON UTILIZZABILI E COMUNQUE NON



RISPECCHIANO IL REALE ANDAMENTO DI MERCATO PER PICCOLI LOTTI.

DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE NELLA ZONA, I VALORI SI ATTESTANO EFFETTIVAMENTE FRA UN MINIMO DI 25 EURO/MQ A MASSIMO 35 /MQ A SECONDA DELL' UBICAZIONE E DELLE DOTAZIONI (RECINZIONI, ACQUA, CORRENTE ELETTRICA).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.020,00 x 30,00 = **30.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene è stato determinato per comparazione sulla base dei valori medi di zona, tenuto conto della viabilità e delle condizioni del terreno, nonché della sua destinazione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.020,00	0,00	30.600,00	30.600,00
				30.600,00 €	30.600,00 €

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: **€. 30.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 6.120,00**



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:

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: €. 24.480,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA interno, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **1.565,00** mq per la quota di:

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

terreno di giacitura pianeggiante di forma trapezoidale allungata prossima alla rettangolare, al quale si accede mediante passo interpodereale che inizia dalla via della Fontanella e giunge fino alla ferrovia.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1028 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1565, reddito agrario 8,08 €, reddito dominicale 11,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con particella 271 mediante passo interpodereale, particelle 1004, 1027, 272 e 275 s.s.a.
il passo interpodereale è stato realizzato acquisendo una piccola porzione delle particelle che vi fronteggiano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.565,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.560,00
Data della valutazione:	20/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 12/01/2022, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 03/02/2022 a VIAREGGIO ai nn. 000450 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 100 EURO ANNUI.

IL CONTRATTO DI AFFITTO RIGUARDA LE SEGUENTI PARTICELLE IDENTIFICATE IN CATASTO, TUTTE NEL FOGLIO 38: 695-696-697--940-1028-1847 SUB. 2- 1913 (oggetto del



pignoramento) E LE PARTICELLE 863-864 non oggetto del pignoramento. L' IMPORTO DI EURO 100,00 ANNUO E' RELATIVO ALL' INTERO COMPENDIO OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO E DEVE CONSIDERARSI INIQUO IN QUANTO PALESEMENTE INFERIORE DI 1/3 DEL GIUSTO CANONE (ART. 2923 COMMA 3 C.C.).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE VERONA ai nn. 3287 di repertorio, iscritta il 02/02/2022 a LUCCA ai nn. 210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 116.965,22.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2022 a firma di G-D-P- LUCCA ai nn. 890 di repertorio, iscritta il 24/03/2023 a LUCCA ai nn. 576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 8856,76.

Importo capitale: 4.428,38.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/07/2018 a firma di TRIBUNALE VICENZA ai nn. 2172 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a LUCCA ai nn. 1466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 208.132,91.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2015 a firma di NOTAIO STEFANI ai nn. 1426 di repertorio, iscritta il 08/05/2015 a LUCCA ai nn. 768 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2019 a firma di TRIBUNALE REGGIO EMILIA ai nn.



767 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 a LUCCA ai nn. 2282 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 58.928,44.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2021 a firma di G.D.P. DI SIENA ai nn. 627 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 6.000.

Importo capitale: 842,40.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2021 a firma di G.D.P. SIENA ai nn. 686 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7.000.

Importo capitale: 1554,80.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/09/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 3795 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a LUCCA ai nn. 14343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

pignoramento, stipulata il 21/12/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4951 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a LUCCA ai nn. 735, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

l'immobile ricade in zona a vincolo paesaggistico.

si veda inoltre l' allegato Certificato di destinazione Urbanistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal



09/11/1991), con atto stipulato il 09/11/1991 a firma di NOTAIO F. RIZZO ai nn. 194450 di repertorio, trascritto il 26/11/1991 a LUCCA ai nn. 11317

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/11/1991), con atto stipulato il 09/11/1991 a firma di NOTAIO F. RIZZO ai nn. 194450 di repertorio, trascritto il 26/11/1991 a LUCCA ai nn. 11317

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO UIRBANISTICO vigente, in forza di delibera N. 52 DEL 4/11/2019, l'immobile ricade in zona AGRICOLA. VEDI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA INTERNO, FRAZIONE TORRE DEL
LAGO PUCCINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA interno, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **1.565,00** mq per la quota di:

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

terreno di giacitura pianeggiante di forma trapezoidale allungata prossima alla rettangolare, al quale



si accede mediante passo interpodereale che inizia dalla via della Fontanella e giunge fino alla ferrovia.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 1028 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1565, reddito agrario 8,08 €, reddito dominicale 11,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confinante con particella 271 mediante passo interpodereale, particelle 1004, 1027, 272 e 275 s.s.a.
il passo interpodereale è stato realizzato acquisendo una piccola porzione delle particelle che vi fronteggiano.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno di giacitura pianeggiante di forma trapezoidale allungata prossima alla rettangolare, al quale si accede mediante passo interpodereale che inizia dalla via della Fontanella e giunge fino alla ferrovia.

il terreno risulta in parte recintato con pali in legno e rete.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.565,00	x	100 %	=	1.565,00
Totale:	1.565,00				1.565,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NON SONO STATI REPERITI ATTI DI COMPRAVENDITA DI TERRENI AGRICOLI NELLA ZONA; I VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) DELLA PROVINCIA DI LUCCA SONO AGGIORNATI ALL' ANNO 2010 E PERTANTO NON UTILIZZABILI E COMUNQUE NON RISPECCHIANO IL REALE ANDAMENTO DI MERCATO PER PICCOLI LOTTI.

DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE NELLA ZONA, I VALORI SI ATTESTANO EFFETTIVAMENTE FRA UN MINIMO DI 25 EURO/MQ A MASSIMO 35 /MQ A SECONDA DELL' UBICAZIONE E DELLE DOTAZIONI (RECINZIONI, ACQUA, CORRENTE ELETTRICA).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.565,00 x 30,00 = **46.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene è stato determinato per comparazione sulla base dei valori medi di zona, tenuto conto della viabilità e delle condizioni del terreno, nonché della sua destinazione.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.565,00	0,00	46.950,00	46.950,00
				46.950,00 €	46.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON RICORRE IL CASO

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: **€. 46.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.390,00**



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:	€. 37.560,00

data 20/11/2023

il tecnico incaricato
Flavio Bonuccelli

