



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

320/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

Rag. Nicola Andreucci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2022

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Simonetta Lencioni

CF: LNCST65D41E715P

con studio in LUCCA (LU) via fabio filzi 37

telefono: 0583492555

email: s.lencioni@virgilio.it

PEC: lencioni.simonetta@pec.architettilucca.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 320/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A area da adibirsi a parcheggio autovetture a CAMAIORE Via Nuova snc, frazione Casoli, della superficie commerciale di 65,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità nella società esecutata in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore.

Trattasi della piena ed esclusiva proprietà dei diritti di 1/1 sopra una piccola area per parcheggio autovetture completamente pavimentata con asfalto, di forma irregolare posta a margine della via Nuova in località Casoli, dalla quale riceve anche l'accesso. L'area asfaltata destinata a parcheggio è formata da due particelle catastali distinte e risulta erroneamente sempre censita al Catasto Terreni, come terreno agricolo ad uso uliveto. La superficie catastale complessiva è di mq. 65 o quanti essi siano. Non sono stati rintracciati titoli edilizi per la posa in opera dell'asfalto, il quale è comunque una continuità dell' asfalto della sede stradale della strada comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1712 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 39, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/04/2010 pratica n.LU0077775 in atti dal 29/04/2010 presentato il 27/04/2010 (n77775.1/2010)
Coerenze: nel complesso strada comunale Via Nuova, mappale 1713 del foglio 6 Catasto Terreni, mappale 1711 del foglio 6 Catasto Terreni, salvo se altri e meglio di fatto.
Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1712 deriva dalla particella 1708 ex 757
- foglio 6 particella 1713 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 26, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a [REDACTED] proprietà 1/1, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/04/2010 pratica n.LU0077775 in atti dal 29/04/2010 presentato il 27/04/2010 (n.77775.1/2010) Coerenze: nel complesso strada comunale Via Nuova, beni censiti al Catasto terreni foglio 6 mappali 1712 e mappale 1711 salvo se altri e meglio di fatto
Ai fini della cronistoria catastale il mappale 1713 deriva dal mappale 1708 ex 757

Presenta una forma irregolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.136,00
Data della valutazione:	03/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con preliminare di compravendita, stipulato il 19/05/2010, con scadenza il 30/12/2012, trascritto il 26/05/2010 a Conservatoria Registri Immobiliari Lucca ai nn. 5941 RP (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 30.000,00.

Si precisa che dalla visura in Conservatoria il presente preliminare di compravendita seppur la scadenza è del 30/12/2012, risulta attivo e non ancora risolto.

Nella sezione D della nota di trascrizione del preliminare di compravendita, è riportato che per il terreno promesso in vendita ed oggetto del presente elaborato peritale, il comune di Camaiore aveva richiesto alla Società il ripristino dell'uso pubblico a mezzo di raccomandata in data 02.12.2009, confermata successivamente con ordinanza di sgombero n° 59 del 12.02.2010. A seguito di tale avviso la Società aveva presentato istanza con cui rivendicava la piena proprietà e godimento dell'area in questione, manifestando la propria disponibilità nei confronti della pubblica amministrazione a definire in via bonaria la questione, proponendo anche la cessione di una parte dell'area. Nel caso non venisse accettata la Società si riservava la possibilità di intraprendere una causa contro il comune di Camaiore per vedersi riconoscere la piena ed esclusiva proprietà dell'area in oggetto. A seguito di quanto sopra riportato, il preliminare di compravendita era subordinato alla condizione sospensiva del riconoscimento in capo alla Società, della piena ed esclusiva proprietà dell'area o quanto meno della porzione di essa idonea a consentire il parcheggio per due posti auto, distinta dal mappale 1712, entro la data del 30.12.2012, prorogabile per iscritto dalle parti. Se non si fosse avverata la condizione, entrambe le parti si obbligavano ad intervenire al relativo atto che, constatando il mancato verificarsi della condizione, dichiarasse non avvenuta la promessa di vendita, con restituzione delle somme versate oltre che restituzione di parte delle spese ed altri pattuizioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento della banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, è stato eseguito in data 23/09/2022.

Oltre a quanto in appresso riportato non si sono rilevate ulteriori gravami e formalità pregiudizievoli e servitù formalmente costituite, tuttavia graveranno altresì sul bene oggetto di procedura i vincoli di cui alle vigenti norme e strumenti in materia edilizia, urbanistica ed eventualmente altre servitù nascenti a favore di terzi e/o a favore del bene, che non si sono rilevate in sede di sopralluogo e che potrebbero essere presenti.

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 10/03/2011 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 940 di

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
[2 fotografie scattate in via Nuova, frazione Casoli, Livorno, Livorno]



FOTO N°10: vista dell'area CaSoli e parcheggio ad area di verde (immagine scattata nel 2010)



FOTO N°11: vista dell'area CaSoli e parcheggio ad area di verde (immagine scattata nel 2010)

Vista del terreno dalla via Nuova, frazione Casoli

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreno ad uso parcheggio formato da due particelle catastali	65,00	x	100 %	= 65,00
Totale:	65,00			65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato, la scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, ha inoltre considerato le condizioni di manutenzione, conservazione, le caratteristiche costruttive e le rifiniture. La scrivente ha inoltre tenuto conto del preliminare di compravendita presente sul bene, ed il prezzo di vendita concordato a suo tempo tra e parti e rilevato a seguito della ricerca sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca effettuata.

Premesso quanto sopra si passa a sviluppare la valutazione assegnando i valori in appresso indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello per comparazione con lo stesso bene oggetto già di preliminare di vendita sottoposto a condizione che alla data della stesura del presente elaborato peritale, seppur i termini per il definitivo atto di compravendita sono scaduti, non risulta formalmente risolto.

Il valore riportato nel preliminare di compravendita è stato rivalutato ad agosto 2022 mediante coefficiente ISTAT. Il prezzo indicato nel preliminare era di €.30.000,00; il coefficiente di rivalutazione è pari ad 1,214. Valore complessivo del parcheggio ad agosto 2022 € 36.420,00

Il valore pattuito dalle parti si considera attendibile in quanto i parcheggi in quelle zona sono scarsi e quasi inesistenti e tale area potrebbe essere appetibile per i fabbricati limitrofi.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area da adibirsi a parcheggio autovetture	65,00	0,00	36.420,00	36.420,00
				36.420,00 €	36.420,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.920,00

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: €. 6.784,00

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: €. 27.136,00

data 03/10/2022

il tecnico incaricato
Arch. Simonetta Lencioni