
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonucelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza.....	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25

Lotto 3	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità	27
Confini	28
Consistenza	28
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	29
Stato conservativo	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 4	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	36
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 5	44
Descrizione	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Titolarità	45

Confini	46
Consistenza	46
Dati Catastali	46
Precisazioni.....	47
Stato conservativo	47
Parti Comuni.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	51
Regolarità edilizia	51
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Stima / Formazione lotti.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	57
Lotto 3	59
Lotto 4	62
Lotto 5	65
Riserve e particolarità da segnalare	68
Riepilogo bando d'asta.....	69
Lotto 1	69
Lotto 2	69
Lotto 3	69
Lotto 4	70
Lotto 5	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.	71
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.580,00	71
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 67.140,00	71
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 65.531,40	72
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 204.520,00	72
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 83.633,60	73
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	74
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Pascoli n. 85	74
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Garibaldi n. 196, piano 2.....	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pacinotti n. 185/A, piano 3.....	78
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - via Rosmini n 69, piano T-1.....	79

Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via di Mezzo snc località Vado, piano S1-T-182

INCARICO

All'udienza del 13/11/2023, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Alessandro, con studio in Via Puccini 144 - 55049 - Viareggio (LU), email bonuccelli@live.it, PEC alessandro.bonuccelli@geopec.it, Tel. 0584961423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Pascoli n. 85
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Garibaldi n. 196, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pacinotti n. 185/A, piano 3
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - via Rosmini n 69, piano T-1
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via di Mezzo snc località Vado, piano S1-T-1

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Pascoli n. 85

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato ad un solo piano fuori terra sito in comune di Viareggio posto lungo una via privata interna alla via Pascoli con accesso dal civico 85 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, tinello, camera, servizio igienico e corredato di corte esclusiva sul retro oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Si rileva che all'interno della corte è presente un piccolo manufatto privo di autorizzazione che dovrà essere demolito. Si precisa che nel titolo di provenienza la strada interna alla via Pascoli che da accesso al fabbricato è indicata come strada privata.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata prodotta certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che trattasi di bene personale pervenuto per successione della madre.

CONFINI

Confinante con il mappale 949, mappale 950 e 951 del foglio 11 s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	
resede	40,00 mq	40,00 mq	0,1	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

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

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

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

- 10% giardini

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	11	1300			A3	5	4	59 mq	517,49 €	T	
--	----	------	--	--	----	---	---	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti è presentata in data 27/06/1956 una volta eliminato il manufatto sulla corte non regolare dal punto di vista edilizio e non rappresentato risulterà allineata allo stato dei luoghi ovvero non presenterà, ai sensi della circolare 2/2012 prot. 36607 dell'Agenzia del Territorio, variazioni rispetto allo stato dei luoghi tali da modificarne la rendita catastale.

L'intestazione catastale non è aggiornata.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

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

Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nella valutazione della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione pur avendo negli anni subito alcuni interventi localizzati, sono stati riscontrati evidenti segni di umidità da risalita su molte pareti del fabbricato, la canale di gronda risulta completamente corrosa con presenza di vegetazione che lascia immaginare la necessità di una revisione anche della copertura; le utenze scollegate non hanno permesso di verificare il funzionamento degli impianti, tuttavia si rileva come la tubazione del gas risulti interrotta nell'ingresso e come stante la vetustà sia ipotizzabile la necessità di una revisione se non un rinnovamento della parte impiantistica così come del servizio igienico e degli infissi che in parte sono risultati non apribili e non completamente funzionanti.

In generale il fabbricato necessita quindi di interventi di manutenzione per poter essere utilizzato.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto le parti comuni sono limitate alle pareti perimetrali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un vecchio fabbricato la cui costruzione risale alla metà degli anni '50 del secolo scorso caratterizzato da struttura portante mista muratura-pietrame, copertura con struttura in legno, pareti intonacate, impianti sottotraccia ed infissi in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pervenuto successione della madre **** Omissis **** apertasi 06/06/2009 giusta dichiarazione registrata a Viareggio il 07/06/2010 al n. 476 vol 9990 e trascritta a Lucca il 19/07/2010 al n. 8244 di particolare. Si rileva che nella nota di trascrizione sono stati indicati i diritti di 75/100 per il bene in oggetto e non di 100/100.

Relativamente alla continuità delle trascrizioni si segnala che in data 28/09/2022 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità ai nn. 17401/12451 indicando per il bene in oggetto la quota di 3/4.

In **** Omissis **** il bene era pervenuto per i diritti di 1/2 per acquisto con atto a rogiti del notaio Guidugli di Pietrasanta del 08/01/1960 rep. 33612 e per i rimanenti diritti di 1/2 per successione del marito **** Omissis **** apertasi 27/06/1998 giusta dichiarazione registrata a Viareggio il 23/01/1990 al n. 66 vol 470 e trascritta a Lucca il 31/01/1990 al n. 1407 di particolare, avendo la figlia **** Omissis **** rinunciato all'eredità del padre con atto della pretura di Viareggio del 27/09/1988 rep. 5277 registrato a Viareggio il 30/09/1988 al n.1028 e trascritto a Lucca il 26/10/1988 al n. 9317 particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 19/07/2010
Reg. gen. 12828 - Reg. part. 2463
Quota: 1/1
Importo: € 6.042,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITÀ TRASCRITTA CONTRO LA MADRE DELLA ESECUTATA OGGI DECEDUTA
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 04/07/2022
Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 09/03/2023
Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 10/03/2023
Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 07/05/2007
Reg. gen. 10036 - Reg. part. 5501
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: formalità trascritta contro la madre dell'esecutata oggi deceduta
- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 20/04/2011
Reg. gen. 6297 - Reg. part. 4178
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 08/09/2023
Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altri beni

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 3 art. 54.2 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito del sopralluogo effettuato è emerso come rispetto al Permesso Edilizio n. 197/57 il fabbricato sia stato edificato fin dalla costruzione sostanzialmente specchiato rispetto al progetto come dimostrato dalla planimetria catastale del 1956 che riporta la corretta distribuzione. Tale modifica ha inciso chiaramente anche sui prospetti generando lo spostamento delle aperture esterne oltre che di tutti i tramezzi interni. Oltre a tali difformità si è rilevata una minor altezza del piano di calpestio rispetto all'esterno mentre l'altezza in gronda sul lato strada è sostanzialmente conforme; la resede sul retro risulta invece più corta di quanto indicato in progetto e all'interno di essa è presente un piccolo manufatto con copertura in lastre di cemento amianto privo di autorizzazioni e che dovrà essere demolito.

Il bene non risulta conforme in quanto dovrà essere presentata domanda di sanatoria con contestuale richiesta di accertamento di compatibilità ambientale per regolarizzare quanto sopra indicato previa demolizione del manufatto presente nella corte.

Si valuta in via preventiva e sommaria, in euro 15.000/00 il costo relativo alle opere di rimessa in pristino e i costi per l'ottenimento della sanatoria.

Si precisa che non sono state rintracciate copie dei certificati di tutti gli impianti a servizio del fabbricato che potrebbero non essere conformi alle attuali normative né copia dell'attestato di prestazione energetica, inoltre durante il sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato e privo di forniture e pertanto non è stato possibile verificare neanche il loro funzionamento e ciò anche alla luce delle mediocri condizioni di manutenzione e della vetustà sia del fabbricato che degli impianti che dovrà essere completamente ristrutturato.

L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano particolari vincoli ad eccezione di quelli legati alle norme di piano e paesaggistici ricadendo il bene in oggetto in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Si tratta di bene unifamiliare e pertanto non è stato possibile assumere informazioni sui costi di gestione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Garibaldi n. 196, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e corredato di vano posto al piano terreno, il tutto facente parte di un più ampio edificio condominiale complessivamente elevato a quattro piani fuori retta edificato unitamente ad altro edificio posto sul lato est del fabbricato in oggetto. Si accede all'appartamento attraverso ingresso dalla Via Garibaldi civico 196 attraverso ingresso e scale comuni, al locale uso ripostiglio si accede sia dalla via Garibaldi che da area esterna comune.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina, sala, due camere, ripostiglio, servizio igienico e due balconi ed è corredato di vano ad uso ripostiglio al piano terreno oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata prodotto certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che trattasi di bene personale pervenuto per successione della madre.

CONFINI

L'appartamento confina a ovest con affaccio su area comune, a sud con affaccio su via Garibaldi ad est con vano scale comuni s.s.a. o più recenti confini.

Il ripostiglio confina a ovest con area comune, a sud con via Garibaldi ad est con vano scale comuni s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	62,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	0,00 m	
balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
ripostiglio esterno	20,00 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

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

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

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

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

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

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

- 25% balconi e terrazze
- 50% superficie ripostigli esterni

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	575	3		A3	5	5,5	76 mq	711,55 €	2	
	19	575	10		C6	7	21	25 mq	137,74 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento in atti non è conforme in quanto non è indicato il terrazzo sulla via Garibaldi e dovrà essere aggiornata.

La planimetria catastale del ripostiglio non è conforme in quanto è stata data indicazione di un uso garage mentre la destinazione edilizia indicata nella licenza è ripostiglio e dovrà quindi essere aggiornata.

L'intestazione catastale non è aggiornata.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

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

Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nella valutazione della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio condominiale posto al secondo piano senza ascensore edificato nella metà del secolo scorso e che si presenta nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione; mentre l'appartamento ed il ripostiglio si presentano in pessime condizioni di manutenzione con evidenti segni di usura, danneggiamenti negli infissi e avvolgibili, riprese degli intonaci al grezzo, impiantistica in gran parte risalente alla costruzione ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, ma le cui condizioni e stato di abbandono ne rendono indispensabile la completa ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Si tratta di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale dotato di ingresso e vano scale comuni oltre ad una corte laterale comune e tutte le parti comuni per legge e destinazione quali ad esempio i muri portanti, la copertura etc; e stante la sua natura condominiale i beni che lo compongono sono soggetti alle reciproche servitù costituite al momento della costruzione per destinazione del padre di famiglia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un vecchio fabbricato edificato nella metà degli anni '50 del secolo scorso con struttura portante in muratura, solai in laterizio, scale in marmo, l'appartamento presenta pareti intonacate, infissi in legno, impianti sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Pervenuto successione della madre **** Omissis **** apertasi 06/06/2009 giusta dichiarazione registrata a Viareggio il 07/06/2010 al n. 476 vol 9990 e trascritta a Lucca il 19/07/2010 al n. 8244 di particolare. Si rileva che nella nota di trascrizione sono stati indicati i diritti di 75/100 per il bene in oggetto e non di 100/100.

In data 28/09/2022 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità ai nn. 17401/12451 indicando per il bene in oggetto la quota di 3/4.

In **** Omissis **** il bene era pervenuto per i diritti di 1/2 per acquisto con atto a rogiti del notaio Mario Matraia di Viareggio del 28/04/1956 rep. 8137/4002 e per i rimanenti diritti di 1/2 per successione del marito **** Omissis **** apertasi 27/06/1998 giusta dichiarazione registrata a Viareggio il 23/01/1990 al n. 66 vol 470 e trascritta a Lucca il 31/01/1990 al n. 1407 di particolare, avendo la figlia **** Omissis **** rinunciato all'eredità del padre con atto della pretura di Viareggio del 27/09/1988 rep. 5277 registrato a Viareggio il 30/09/1988 al n.1028 e trascritto a Lucca il 26/10/1988 al n. 9317 particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 19/07/2010
Reg. gen. 12829 - Reg. part. 2464
Quota: 1/2
Importo: € 5.671,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: formalità trascritta contro la madre dell'esecutata oggi deceduta
- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 569
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 568
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formaità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 571
Quota: 1/2
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 570
Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 565
Quota: 1/2
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 564
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altre unità immobiliari
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 567
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la formalità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 566
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 04/07/2022

Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 09/03/2023

Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 10/03/2023

Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 08/09/2023

Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava altri beni

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo CS simbolo 4 art. 54.1 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e precisamente in esecuzione della Licenza di Costruzione n. 539 del 16/12/1954 e successiva variante n. 397 del 08/11/1955.

Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta dichiarato abitabile dal comune di Viareggio con decorrenza 04/10/1955 tuttavia non è stata rintracciata presso gli archivi tale certificato.

Successivamente per interventi di manutenzione straordinaria che non prevedevano modifiche distributive sono state ottenute le seguenti autorizzazioni:

Autorizzazione Edilizia n. 297 del 23/12/1986;

Autorizzazione Edilizia n. 524 del 19/12/1988;

Autorizzazione Edilizia n. 359 del 28/07/1992;

Autorizzazione Edilizia n. 61 del 05/02/1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato è emerso come rispetto alla Licenza di Costruzione n. 539/54 e 397/55 il fabbricato sia stato edificato in difformità rispetto al progetto come dimostrato dalla planimetria catastale di impianto che riporta la corretta distribuzione al netto della mancanza del terrazzo sulla via Garibaldi.

In particolare il ripostiglio del piano terreno presenta una seconda porta di accesso dal giardinetto comune laterale inoltre la licenza riportava solo l'indicazione della sagoma senza le divisioni interne rimandate alla dicitura "da suddividersi in ripostigli" oltre ad una maggiore altezza interna di circa 30 cm difformità che non risulta conforme alle attuali normative e che dovrà quindi essere oggetto di domanda di applicazione della sanzione sostitutiva della demolizione di cui all'art. 206 o 206 bis della LRT 65/14. L'appartamento presenta

invece diverse modifiche distributive anche con scambio di superfici tra l'appartamento in oggetto e quello confinante, con leggera diminuzione di superficie che potrebbe richiedere anche in questo caso l'applicazione della sanzione sostitutiva della demolizione avendo l'appartamento una superficie utile minore di 65 mq che rappresentano il limite previsto dalle attuali normative oltre a presentare varie modifiche prospettiche. L'immobile ricade in area a tutela paesaggistica e pertanto si dovrà procedere oltre che alla sanatoria delle modifiche interne anche alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si valuta in via preventiva e sommaria, in euro 12.000/00 il costo relativo all'ottenimento delle sanatorie e alle richieste di applicazione della sanzione sostitutiva della demolizione.

Si precisa che non sono state rintracciate copie dei certificati di tutti gli impianti a servizio del fabbricato che potrebbero non essere conformi alle attuali normative né copia dell'attestato di prestazione energetica, inoltre durante il sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato e privo di forniture e pertanto non è stato possibile verificare neanche il loro funzionamento e ciò anche alla luce delle mediocri condizioni di manutenzione e della vetustà sia del fabbricato che degli impianti.

L'incidenza di tali circostanze sono già state considerate nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano particolari vincoli ad eccezione di quelli legati alle norme di piano e paesaggistici ricadendo il bene in oggetto in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Non essendo stato possibile rintracciare un amministratore di condominio non è possibile riferire in merito alle spese condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pacinotti n. 185/A, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di più ampio fabbricato condominiale sito in comune di Viareggio sulla via Aurelia Nord, con accesso dalla via Pascoli attraverso passo interno e precisamente l'appartamento posto sul lato nord est distinto dall'interno 11 e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, sala, camera, armadi, disimpegno e servizio igienico e corredato di due balconi oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Vi si accede dalla via Aurelia attraverso passo pedonale e dalla via Pacinotti attraverso passo carraio e giardino, quindi attraverso resede, vano scale e ascensore condominiali. Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta come i due passi di accesso dalla via Aurelia e dalla via Pacinotti siano a comune anche ad altro fabbricato costruito all'epoca dalla stessa società venditrice.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata prodotto certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata risulta essere di stato civile libero e quindi trattasi di bene personale.

Pervenuto in forza di compravendita a rogiti del notaio Lorenzo barsottelli di Camaiore del 07/06/1978 rep. 20622/10.100 registrato a Viareggio il 13/06/1978 al n. 2823 vol 169 e trascritto a Lucca il 10/06/1978 al n. 4756 di particolare.

CONFINI

L'appartamento confina a est con affaccio su area comune confinante con al via Aurelia, a sud con vano scale comuni ad ovest con appartamento distinto dall'interno 14, a nord da affaccio su area comune s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	
terrazzo	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				59,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,63 mq		

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

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
 - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).
- Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

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

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

- 25% balconi e terrazze

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	

								e			
	11	1934	11		A3	6	4,5	69 mq	672,81 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento in atti non risulta allineata allo stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata.

Si valutano in via preventiva e sommaria in euro 600 i costi di aggiornamento della planimetria catastale.

Si precisa che l'area coperta dal fabbricato e le sue pertinenze risultano distinte nel foglio 11 dalla particella 1934; le strisce di passi e giardino a comune con altro edificio risultano distinte nel foglio 11 dalla particella 1405.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

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

Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nella valutazione della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommarî ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed anche l'appartamento necessita di completa ristrutturazione sia per la vetustà che per la sostanziale assenza di manutenzione e a causa dell'utilizzo inoltre al momento dell'accesso l'unità era completamente occupata da materiale di vario genere e natura accumulato negli anni che ha impedito anche una completa presa visione del bene.

PARTI COMUNI

Si tratta di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale dotato di ingresso e vano scale comuni a cui si accede mediante area scoperta dalla via Pacinotti a comune anche con altro fabbricato come meglio descritto nei titoli di provenienza; corredato di tutte le parti comuni per legge e destinazione quali ad esempio i muri portanti, la copertura etc; e stante la sua natura condominiale i beni che lo compongono sono soggetti alle reciproche servitù costituite al momento della costruzione per destinazione del padre di famiglia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta struttura in cemento armato con tamponature in laterizio, l'appartamento in pessimo stato manutentivo presenta pareti intonacate, impianti sotto traccia, infissi in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che il bene al momento del sopralluogo era completamente occupato da materiale di varia natura accumulato negli anni e che in parte ha impedito anche la completa presa visione del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pervenuto anteriormente al ventennio in forza di compravendita a rogiti del notaio Lorenzo Barsottelli di Camaiore del 07/06/1978 rep. 20622/10.100 registrato a Viareggio il 13/06/1978 al n. 2823 vol 169 e trascritto a Lucca il 10/06/1978 al n. 4756 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 18/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 26/02/2015
Reg. gen. 2407 - Reg. part. 281
Quota: 1/1
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
 - **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
 - **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 04/07/2022
Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
 - **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 09/03/2023
Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
 - **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 10/03/2023
Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 08/09/2023

Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava altri beni

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 4 art. 54.2 delle NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte, unitamente all'altro fabbricato del complesso è stato edificato in forza della CE n. 270 del 26/10/1974 nella quale è indicato come fabbricato "A"; Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta dichiarato abitabile dal comune di Viareggio con decorrenza 04/01/1977 tuttavia non è stata rintracciata presso gli archivi tale certificato.

Successivamente per interventi di manutenzione straordinaria che non prevedevano modifiche distributive sono state ottenute le seguenti autorizzazioni:

Autorizzazione Edilizia n. 114 del 08/11/1982;

Autorizzazione Edilizia n. 405 del 24/10/1989;

Autorizzazione Edilizia n. 249 del 14/05/1998;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato è emerso come rispetto alla CE 270/74 siano state apportate durante la costruzioni lievi modifiche interne ed esterne che hanno interessato anche il perimetro del fabbricato, modifiche che nel complesso non hanno però alterato la distribuzione complessiva del bene.

L'immobile ricade in area a tutela paesaggistica e pertanto si dovrà procedere oltre che alla sanatoria delle modifiche interne anche alla richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica.

Si valuta in via preventiva e sommaria, in euro 6.000/00 il costo relativo all'ottenimento delle sanatorie.

Si precisa che non sono state rintracciate copie dei certificati di tutti gli impianti a servizio del fabbricato che potrebbero non essere conformi alle attuali normative né copia dell'attestato di prestazione energetica, inoltre durante il sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato e privo di forniture e pertanto non è stato possibile verificare neanche il loro funzionamento e ciò anche alla luce delle mediocri condizioni di manutenzione e della vetustà sia del fabbricato che degli impianti.

L'incidenza di tali circostanze sono già state considerate nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non risultano particolari vincoli ad eccezione di quelli legati alle norme di piano e paesaggistici ricadendo il bene in oggetto in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore di condominio risultano in merito alle spese di gestione le informazioni di seguito riportate:

- millesimi di proprietà 61,65
- spese insolute al 30/04/2024 e imputabili agli ultimi 2 anni euro 1389,46
- spese medie annue euro (gestione ordinaria) euro 700
- spese di natura straordinaria deliberate euro 2.805

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - via Rosmini n 69, piano T-1

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra sito in comune di Viareggio via Rosmini n. 69 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio e al piano primo da disimpegno scale, tre camere, servizio igienico, terrazza e balcone e corredato di corte esclusiva sul retro con sovrastante due vani ripostiglio, altra corte esclusiva sul lato sud del fabbricato e fronteggiante la strada e da garage accessibile anche dall'interno dell'abitazione e dal quale si accede anche alla resede fronteggiante la strada.

Si rimanda alla parte relativa alla regolarità edilizia per la consistenza legittima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata prodotto certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

pervenuto per successione della madre e pertanto trattasi di bene personale.

CONFINI

Confinante con il mappale 1628, mappale 594 e 221 del foglio 11 s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	84,00 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	0,00 m	
resede	62,00 mq	62,00 mq	0,10	6,20 mq	0,00 m	
garage	27,00 mq	31,00 mq	0,5	15,50 mq	0,00 m	
terrazzo	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				139,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,70 mq		

proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

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

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

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

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

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

- a) 10% giardini
- b) 25% dei terrazzi scoperti
- c) 50% del garage

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categorie	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catastale			
	11	1197	2		A3	7	8	125 mq	1384,1 €	T-1	
	11	1197	1		C6	4	29	32 mq	121,32 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali in atti non risultano aggiornate allo stato dei luoghi e dovranno essere ripresentate, anche la mappa catastale non risulta aggiornata in quanto parte del fabbricato non è in mappa, inoltre l'immobile ricade sulle particelle 1197 e parte della 1640 ma risulta censito solo con la particella 1197.

Il bene non risulta correttamente intestato.

Si stima in euro 2000 il costo per gli aggiornamenti della mappa e delle planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

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

Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nella valutazione della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di completa ristrutturazione sia per la vetustà che per la sostanziale assenza di manutenzione e a causa del perdurante inutilizzo; inoltre al momento dell'accesso l'unità era completamente occupata da materiale di vario genere e natura accumulato negli anni che ha impedito anche una completa presa visione del bene.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto le parti comuni sono limitate alle pareti perimetrali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un edificio risalente alla prima metà del secolo scorso con struttura in muratura mista, solai in laterocemento e copertura in legno; pareti intonacate, impianti sottotraccia, infissi in legno, tutto in mediocri condizioni di manutenzione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pervenuto successione della madre **** Omissis **** apertasi 06/06/2009 giusta dichiarazione registrata a Viareggio il 07/06/2010 al n. 476 vol 9990 e trascritta a Lucca il 19/07/2010 al n. 8244 di particolare.

In data 28/09/2022 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità ai nn. 17401/12451

In **** Omissis **** il bene era pervenuto per acquisto con atto a rogiti del notaio Migliorini di Viareggio del 16/09/1963 rep. 156333 reg. Viareggio il 24.09.1963.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 569
Quota: 1/2
Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 568

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 571

Quota: 1/1

Importo: € 14.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 570

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 565

Quota: 1/1

Importo: € 18.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 564

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava altre unità immobiliari

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 566

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 04/07/2022

Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 09/03/2023

Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 10/03/2023
Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 08/09/2023
Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altri beni

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 4 art. 54.2 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato di cui l'unità in oggetto è parte è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e precisamente in esecuzione della Licenza Edilizia n. 102 del 21/07/1948 e successiva Licenza per completamento dei lavori n. 12 del 17/01/1953.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento realizzato in forza della LE n. 605 del 31/08/1968

Per ulteriori interventi di manutenzione sono state ottenute le seguenti autorizzazioni:

Concessione Edilizia n. 159 del 03/10/1980 opere non eseguite;

Concessione Edilizia n. 337 del 30/11/1981 opere non eseguite;

Concessione Edilizia n. 121 del 04/06/1985 opere non eseguite;

Autorizzazione Edilizia n. 384 del 14/09/1988;

Autorizzazione Edilizia n. 492 del 09/12/1991;

Autorizzazione Edilizia n. 599 del 10/12/1993;

Autorizzazione Edilizia n. 03 del 05/01/1998;

infine per la realizzazione di un ripostiglio nella corte è stata presentata domanda di condono in data 31/03/1995 prot. 102957 cui è seguito il rilascio della CES 2138 del 13/12/2002

Non è stata rintracciata copia del certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito delle verifiche effettuate emerge come al momento della domanda di condono del 1994 sia stata data rappresentazione di uno stato preesistente, facendo riferimento a quanto riportato nelle precedenti concessioni limitandosi a chiedere la regolarizzazione del solo manufatto ad uso ripostiglio realizzato sulla corte interna.

A seguito del rilievo emerge come rispetto alle previsioni della LE 605/68 il fabbricato presenti alcune difformità nella consistenza riconducibili ragionevolmente alla sua costruzione e comunque esistenti al momento della domanda di condono come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata ai vari permessi edilizi; nello specifico sono state riscontrate alcune modifiche nella dimensione del fabbricato ed in particolare il garage risulta più alto e più largo con la mancata realizzazione della scala esterna che dal piano primo conduceva al terrazzo sovrastante il garage.

Sempre rispetto allo stato legittimato si riscontrano anche modifiche distributive e modifiche prospettiche.

Per quanto riguarda le modifiche della sagoma si ritiene possibile procedere alla richiesta di rettifica della CES secondo l'art. 37.9 del regolamento edilizio pagando le integrazioni delle oblazioni dovute oltre gli interessi legali e il danno ambientale, mentre per le ulteriori difformità interne ed esterne, non potendole ricondurre con certezza al momento della domanda di condono si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria e compatibilità paesaggistica considerato che l'immobile ricade in area soggetta a vincolo.

Fermo restando che l'applicazione delle sanzioni/oblazioni compete al comune e che per una più precisa valutazione è necessario predisporre le istanze di sanatoria comprensive di tutti gli elaborati grafici e che pertanto allo stato è possibile procedere soltanto ad una indicazione del possibile costo di regolarizzazione, ipotizzando l'applicazione delle tipologie 1, 4 e 7 per la domanda di riesame del condono, si stima in via preventiva e sommaria in euro 17.000/00 il costo degli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia del fabbricato.

Si precisa che non sono state rintracciate copie dei certificati di tutti gli impianti a servizio del fabbricato che potrebbero non essere conformi alle attuali normative né copia dell'attestato di prestazione energetica, inoltre durante il sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato e privo di forniture e pertanto non è stato possibile verificare neanche il loro funzionamento e ciò anche alla luce delle mediocri condizioni di manutenzione e della vetustà sia del fabbricato che degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non risultano particolari vincoli ad eccezione di quelli legati alle norme di piano e paesaggistici ricadendo il bene in oggetto in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

si tratta di fabbricato unifamiliare e non è stato quindi possibile reperire informazioni sui costi di gestione.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via di Mezzo snc località Vado, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato, composto al piano terreno-rialzato da ingresso, disimpegno, servizio igienico, sala, cucina e rip. sotto scala, al piano primo da disimpegno, due camere e servizio igienico; al piano seminterrato da ingresso e due vani ad uso cantina, corredato di balcone al piano primo e balcone di accesso al piano terreno rialzato al quale si accede da scala esterna direttamente dalla strada.

Si segnala che nell'atto di provenienza è indicato come l'accesso avvenisse da corte comune senza una precisa indicazione catastale; si segnala inoltre come la scala esterna ricada nella mappa catastale fuori dalla particella che individua il fabbricato e all'interno della particella 352 che censita come corte, priva di intestazione e attraverso la quale si accede lateralmente ai locali posti al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata prodotto certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene in oggetto è pervenuto nell'esecutata in forza di successione legittima della madre **** Omissis **** apertasi il 06/06/2009 giusta dichiarazione di successione presentata a Viareggio il 07/06/2010 al n. 476 vol 9990.

Pertanto trattasi di bene personale.

CONFINI

confina con particella 352, part. 345 e via di Mezzo s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	80,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	0,00 m	
balconi	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	0,00 m	
cantina	46,00 mq	55,00 mq	0,35	19,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,88 mq		

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

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

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

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

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

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

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% della cantina in ragione delle sue caratteristiche ed accesso dall'esterno;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	348		1	A4	5	6	128 mq	287,56 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata; inoltre si segnala come la scala esterna di accesso al fabbricato ricada su altra particella n. 352 ancorché rappresentata nella planimetria catastale in atti e riferita alla sola particella 348.

Il bene non risulta correttamente intestato per la mancata voltura della dichiarazione di successione della madre; si stima in euro 1000 il costo di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

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

Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nella valutazione della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in oggetto di remota costruzione risulta inutilizzato da anni, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con evidenti segni di ammaloramento degli intonaci, degli infissi, gravi fenomeni di infiltrazioni dalla copertura che ne lasciano ipotizzare pessime condizioni anche con possibile ammaloramento della struttura lignea; le utenze scollegate non permettono di verificare il funzionamento degli impianti che tuttavia appaiono anch'essi in pessime condizioni e quindi si ritiene in generale l'immobile necessita di

ristrutturazione.

Il piano seminterrato si presenta in pessime condizioni con evidenti segni di umidità e infiltrazioni.

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di provenienza emerge la presenza di una corte comune di accesso all'unità non descritta catastalmente ma con tutta probabilità riferita alla particella 352 dalla quale si accede al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un vecchio fabbricato con struttura portante mista pietrame, infissi in legno, soli in latero cemento, coperta in legno, pareti intonacate ed impianti sottotraccia, tutto in mediocri condizioni di manutenzione, con evidenti infiltrazioni dalla copertura che ne hanno probabilmente danneggiato nel tempo la struttura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Il bene in oggetto è pervenuto nell'esecutata in forza di successione legittima della madre [REDACTED] apertasi il 06/06/2009 giusta dichiarazione di successione presentata a Viareggio il 07/06/2010 al n. 476 vol 9990.

In data 28/09/2022 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità ai nn. 17401/12451.

In [REDACTED] il bene era pervenuto in forza di atto ai rogiti del notaio Iantaffi Francesco del 24/06/1971 rep. 116175.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 19/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 569
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 568
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formaità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 571
Quota: 1/1
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 570
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni
- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 564
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altre unità immobiliari

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 567
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 566
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 04/07/2022
Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 09/03/2023
Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 10/03/2023
Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 08/09/2023
Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altri beni

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade secondo il PO approvato con Deliberazione C.C. n. 48 del 01/08/2022 in zona A3 centri e agglomerati di antica formazione art. 21.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato edificato in data di gran lunga anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato oggetto di interventi in forza delle seguenti autorizzazioni:

Ce 283 del 07/06/1982 per l'ampliamento della porta di accesso al seminterrato e rifacimento del solaio tra piano terreno rialzato e il piano seminterrato.

AE n. 510 del 26/09/1988 per manutenzioen straordinaria;

AE n. 470 del del 13/09/1991 per manutenzioen straordinaria;

AE n. 640 del 16/02/1993 per rifacimento intonaci;

CE n. 524 del 1991 per manutenzione straordinaria.

Stante la remota edificazione non è stata rintracciata la certificazione di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nonostante la remota costruzione, come dichiarato anche negli atti di provenienza, il fabbricato è stato censito in catasto per la prima volta con planimetria del 08/06/1971 ed in assenza di ulteriori elementi si ritiene di dover utilizzare tale consistenza come base di partenza per la verifica della conformità edilizia.

Tra i vari titoli edilizi rintracciati soltanto la CE 283/82 conteneva degli elaborati grafici anche se le modifiche proposte sono satte indicate sulla documentazione fotografica allegata e non con un vero e proprio progetto.

Ciò premesso, e al netto della presenza di un accentuato fuori squadra non riprodotto né nella planimetria catastale né nella tavola grafica dell'unica concessione e che è riconducibile ad una imprecisa rappresnetazione considerata la vetustà dell'immobile e l'interesamento delle pareti perimetrali ed i confini di proprietà, si riscontra rispetto a tali planimetrie alcune modifiche; i vani del piano seminterrato risultano modificati nelle aperture di collegamento interne, il piano terreno al netto del fuori squadra ha invece mantenuto la conformazione rappresentata, al piano primo è stato invece ricavato un secondo servizio igienico. Oltre a tali modifiche vi sono ulteriori piccole imprecisioni anche prospettiche tra cui si segnala la mancata rappresnetazione della rampa di scale di accesso al piano terreno rialzato nella CE del 1982, tuttavia già riprodotta nella precedente planimetria catastale e soprattutto nella stessa documentazione fotografica allegata dalla quale si evinche come l'immobile presentasse già l'attuale consistenza.

Ciò premesso si dovrà procedere alla regolarizzazzione delle difformità riscontrate per le quali si valuta in via preventiva e sommaria un onere economico di euro 6000.

Si precisa che non sono state rintracciate copie dei certificati di tutti gli impianti a servizio del fabbricato che potrebbero non essere conformi alle attuali normative né copia dell'attestato di prestazione energetica, inoltre durante il sopralluogo l'immobile risultava inutilizzato e privo di forniture e pertanto non è stato possibile verificare neanche il loro funzionamento e ciò anche alla luce delle mediocri condizioni di manutenzione e della vetustà sia del fabbricato che degli impianti.

L'incidenza di tali circostanze sono già state considerate nella valutazione del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si tratta di fabbricato unifamiliare pertanto non è stato possibile reperire informazioni sui costi di gestione annui.

Non risultano particolari vincoli ad eccezione di quelli Urbanistici e legati alle norme di piano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La procedura ha per oggetto quattro distinti ed autonomi beni siti in comune di Viareggio costituiti da una abitazione ad un piano in Via Pascoli, un appartamento e vano ripostiglio/garage in via Garibaldi, un appartamento in via Pacinotti, una abitazione a due piani con annesso garage in via Rosmini, e in comune di Camaiore una quinta unità immobiliare in via di Mezzo costituita da un abitazione terratetto.

I cinque beni si differenziano per tipologia conformazione e posizione nel territorio di Viareggio e Camaiore ed ognuno di loro gode di piena autonomia assieme ai rispettivi accessori e pertanto si è ritenuto di predisporre cinque lotti (accorpendo soltanto gli accessori pertinenti quali garage o ripostigli) al fine di ottimizzare le vendite e quindi i valori.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Pascoli n. 85
Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato ad un solo piano fuori terra sito in comune di Viareggio posto lungo una via privata interna alla via Pascoli con accesso dal civico 85 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, tinello, camera, servizio igienico e corredato di corte esclusiva sul retro oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Si rileva che all'interno della corte è presente un piccolo manufatto privo di autorizzazione che dovrà essere demolito. Si precisa che nel titolo di provenienza la strada interna alla via Pascoli che da accesso al fabbricato è indicata come strada privata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1300, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 142.600,00
Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

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

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2023 - B2

abitazione di tipo economico - valore minimo 2050 valore massimo 2600

atto di compravendita

atto not. Antonio Palladino rep. 29591 del 02/07/2019

appartamento in Viareggio via Pascoli 73 interno composto al piano terra da ingresso-vano scale; al piano primo da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere e terrazzo

Sup. catastale 64 mq compravenduto ad euro 120.000 valore unitario: 1875 €/mq

commento: trattasi di appartamento di dimensioni e conformazione simile al bene in oggetto posto a pochi metri nella stessa strada privata facente parte di un piccolo edificio a due piani composto da sue unità abitative, dalla lettura dell'atto risulta edificato nel 1954 e non risultano interventi manutentivi e si ipotizzano quindi condizioni mediocri stante la vetustà. Trattandosi di un appartamento al piano primo sconta rispetto al bene in oggetto una leggera minore appetibilità

si rileva che rispetto alla data di stipula si è registrata un leggero aumento dei valori/richieste degli immobili.

atto di compravendita

atto not. Nicola Lucchesi rep. 6084 del 01/09/2020

fabbricato piano primo e secondo sito in Comune di Viareggio (LU), Via Rosmini n. 130/132, composto al piano terra da ingresso soggiorno-pranzo, w.c., cucina, al piano primo da disimpegno, tre camere balcone, bagno e terrazza coperta, e corredato di resede e garage.

Sup. catastale 103 mq compravenduto ad euro 165.000 valore unitario: 1600 €/mq

commento: trattasi di un fabbricato posto a circa 100 mt dal bene in oggetto, con una superficie maggiore e quindi un valore unitario sicuramente condizionato rispetto al bene in oggetto. L'edificio unifamiliare è corredato di resede come il bene di stima ma anche di un garage, dalla lettura dell'atto risulta edificato 1949 e successivamente oggetto solo di sanatorie, si ipotizzano quindi condizioni mediocri

si rileva che rispetto alla data di stipula si è registrata un leggero aumento dei valori/richieste degli immobili

atto di compravendita

atto not. Rossella Stefani rep. 3508 del 17/03/2022

unità immobiliare per civile abitazione sita in Viareggio via Rosmini n. 81, su tre piani composta al piano terreno da ingresso-vano scala, salotto, tinello e cucina; al piano primo da servizio igienico pianerottolo-disimpegno, quattro camere, due balconi e bagno; al piano secondo sottotetto da soffitta raggiungibile mediante scala retrattile e corredato area in proprietà esclusiva sul retro sulla quale insistono due tettoie; f. 11 part. 111 sub 1 sup. catastale 163 mq

compravenduto ad euro 285.000 valore unitario: 1750 €/mq

commento: trattasi di un fabbricato posto a circa 150 mt dal bene in oggetto, con una superficie maggiore e quindi un valore unitario sicuramente condizionato rispetto al bene in oggetto. L'edificio unifamiliare è corredato di resede come il bene di stima, dalla lettura dell'atto risulta edificato 1968 e successivamente oggetto solo di sanatorie, si ipotizzano quindi condizioni mediocri

atto di compravendita

atto not. Lucia Mastromarino rep. 1507 del 30/03/2022

fabbricato al solo piano terreno sito in Comune di Viareggio via Vicolo Oleandri 19 composta al piano terreno di ingresso, due disimpegni, sala, due camere, servizio igienico, cucina, due disimpegni, ripostiglio, wc oltre a piccolo passetto laterale e corredato di resede fronte

strada e corte interna f. 11 part. 1340 Sup. commerciale 113 mq compravenduto ad euro 235.000 valore unitario: 2050 €/mq

commento: trattasi di un fabbricato posto a circa 250 mt dal bene in oggetto verso mare, con una

superficie maggiore e quindi un valore unitario sicuramente condizionato rispetto al bene in oggetto. L'edificio unifamiliare è corredato di resede antistante e retrostante anch'esso in condizioni mediocri.

Il bene in oggetto è costituito da un edificio unifamiliare ad un solo piano terreno corredato di resede sul retro posto su una piccola strada interna alla Via Pascoli, che dalla lettura dell'atto di provenienza risulta privata, e posta ad ovest della via Aurelia e della Ferrovia in una zona semicentrale della città a circa 400 mt dalla pineta di Ponente e 1 km dal mare. Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione pur avendo negli anni subito alcuni interventi localizzati, ma necessitante nel complesso di ristrutturazione anche della parte impiantistica.

Ciò premesso, considerata la sua posizione, le mediocri condizioni di manutenzione, considerata soprattutto la ridotta dimensione e quindi la sua incidenza sul valore unitario, la buona appetibilità che il bene può riscontrare sul mercato, valutati ed analizzate tutte le compravendite rintracciate nella zona si ritiene di poter attribuire un valore di euro 2.300/00 al metro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Viareggio (LU) - Via Pascoli n. 85	62,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 142.600,00	100,00%	€ 142.600,00
				Valore di stima:	€ 142.600,00

Valore di stima: € 142.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri regolarizzazione intestazione catastale	500,00	€
oneri per pratiche edilizie per regolarizzazione difformità e demolizione manufatti e smaltimento copertura amianto	15000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 98.580,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni

dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Garibaldi n. 196, piano 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e corredato di vano posto al piano terreno, il tutto facente parte di un più ampio edificio condominiale complessivamente elevato a quattro piani fuori retta edificato unitamente ad altro edificio posto sul lato est del fabbricato in oggetto. Si accede all'appartamento attraverso ingresso dalla Via Garibaldi civico 196 attraverso ingresso e scale comuni, al locale uso ripostiglio si accede sia dalla via Garibaldi che da area esterna comune. L'appartamento si compone di ingresso, cucina, sala, due camere, ripostiglio, servizio igienico e due balconi ed è corredato di vano ad uso ripostiglio al piano terreno oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 575, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 575, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.800,00

Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

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

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2023 - B2

abitazione di tipo economico - valore minimo 2050 valore massimo 2600

atto di compravendita not. Marta Renieri di Firenze rep. 14005 del 22/03/2022

appartamento per civile abitazione in Viareggio corso Garibaldi 212 al piano secondo composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con balcone, cucina con balcone, due camere, ripostiglio e bagno, oltre vano ad uso ripostiglio/cantina posto al piano terra.

Sup. catastale 97+8 mq compravenduto ad euro 180.000 valore unitario: 1700 €/mq

commento: trattasi di appartamento di dimensioni superiori al bene in oggetto (e quindi con valore

unitario proporzionalmente inferiore) posto a pochi metri nella stessa strada lato ferrovia, facente parte di un condominio di remota costruzione come quello oggetto di stima, posto anch'esso al secondo piano senza ascensore, dalla lettura dell'atto e dalle informazioni assunte nonché dalla classe energetica attribuita (classe C) l'appartamento risultava in buone condizioni di manutenzione essendo stato recentemente oggetto di lavori e riqualificazione energetica pertanto pur avendo caratteristiche simili sconta rispetto al bene in oggetto l'incidenza dei lavori stimata in circa 500 euro/mq per cui ne deriva un valore unitario al netto dei lavori di circa 1.200 euro/mq.

atto di compravendita not. Rossella Stefani rep. 3187 del 16/03/2021

appartamento per civile abitazione in Viareggio corso Garibaldi 212 al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi, oltre vano ad uso ripostiglio/cantina posto al piano terra.

Sup. catastale 98 mq compravenduto ad euro 118.000 valore unitario: 1200 €/mq

commento: : trattasi di appartamento di dimensioni superiori al bene in oggetto (e quindi con valore unitario proporzionalmente inferiore) posto a pochi metri nella stessa strada lato ferrovia, facente parte di un condominio di remota costruzione come quello oggetto di stima, posto al terzo piano senza ascensore dalla lettura dell'atto non risultano interventi manutentivi e si ipotizzano quindi condizioni mediocri stante la vetustà.

atto di compravendita not. Martina Salvini di Firenze rep. 2299 del 07/10/2020

appartamento per civile abitazione in Viareggio Via Regia 172 al piano terra composto da soggiorno, cottura, camera, bagno e resede interno con sovrastante ripostiglio. Sup. catastale 60 mq compravenduto ad euro 140.000 valore unitario: 2300 €/mq

commento: trattasi di appartamento di dimensioni leggermente minori del bene in oggetto posto a pochi metri, facente parte di un condominio di remota costruzione come quello oggetto di stima, ma in generali migliori condizioni esterne, inoltre è situato al piano terreno con resede e quindi con maggiore appetibilità e valore anche considerata l'assenza dell'ascensore e il secondo piano del bene oggetto di stima. Dalla lettura dell'atto non risultano recenti permessi edilizi, tuttavia l'ape indica un generatore installato nel 2018 e si ipotizzano condizioni di manutenzione migliori.

Quanto in oggetto è costituito da un appartamento facente parte di un edificio condominiale posto al secondo piano senza ascensore edificato nella metà del secolo scorso e che si presenta nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione; mentre l'appartamento ed il ripostiglio si presentano in pessime condizioni di manutenzione e necessitanti di ristrutturazione, la posizione al secondo piano senza ascensore ne condiziona indubbiamente il valore così come chiaramente lo stato manutentivo sia dell'appartamento che del condominio. Il fabbricato è posto a circa 200 metri dalla linea ferroviaria e dal canale Burlamacca – Torre Matilde, a circa 800 dai viali a mare in una zona centrale della città vicina alle principali strade pedonali anche se quasi al confine della zona centrale della città delimitata appunto ad est dalla ferrovia.

Il fabbricato risulta quindi in una buona posizione con facile accesso ai principali servizi della città oltre che essere relativamente vicino al mare.

Dalle ricerche effettuate emerge quindi un valore delle compravendite per appartamenti in condominio di remota costruzione e situati nelle vicinanze del bene in oggetto che varia tra i 1.200 euro ed i 1.700 euro in funzione del grado di manutenzione-ristrutturazione per arrivare ai 2.000 nel caso di appartamenti posti al piano terra o in generale non condizionati dall'assenza di ascensore; Ciò premesso, considerata la sua posizione, le mediocri condizioni di manutenzione, sia dell'appartamento che anche del condominio, considerate le dimensioni e quindi la sua incidenza sul valore unitario anche in rapporto ai comparabili individuati, la sua posizione al secondo piano e l'assenza di ascensore, valutati ed analizzate tutte le compravendite rintracciate nella zona si ritiene di poter attribuire un valore di euro 1.200/00 al metro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Garibaldi n. 196, piano 2	84,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00
				Valore di stima:	€ 100.800,00

Valore di stima: € 100.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per regolarizzazione catastale	1500,00	€
oneri per regolarizzazione edilizia	12000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 67.140,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pacinotti n. 185/A, piano 3
Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di più ampio fabbricato condominiale sito in

comune di Viareggio sulla via Aurelia Nord, con accesso dalla via Pascoli attraverso passo interno e precisamente l'appartamento posto sul lato nord est distinto dall'interno 11 e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, sala, camera, armadi, disimpegno e servizio igienico e corredato di due balconi oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Vi si accede dalla via Aurelia attraverso passo pedonale e dalla via Pacinotti attraverso passo carraio e giardino, quindi attraverso resede, vano scale e ascensore condominiali. Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta come i due passi di accesso dalla via Aurelia e dalla via Pacinotti siano a comune anche ad altro fabbricato costruito all'epoca dalla stessa società venditrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1934, Sub. 11, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 95.408,00

Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

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

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2023 - Zona B2

abitazione di tipo economico - valore minimo 2050 valore massimo 2600

atto di compravendita

atto not. Mario Buzio di Firenze rep. 48393 del 11/03/2021

appartamento per civile abitazione in Viareggio via Leopardi 168 posto al piano primo composto di due vani utili compreso cucina-tinello, oltre a servizio igienico e accessori.

Sup. catastale 50 mq compravenduto ad euro 134.500.000 valore unitario: 2.690 €/mq

commento: : trattasi di appartamento di dimensioni simili al bene in oggetto e posto a poche decine di metri facente parte di un condominio costruito anch'esso nei primi anni 70 ma di minori dimensioni e direttamente prospiciente la via Leopardi.

dalla lettura dell'atto risulta un intervento nella metà degli anni 80 e dalle indagini che è stato possibile effettuare il condominio nel complesso di presenta in condizioni migliori rispetto al fabbricato di cui è parte il bene in stima.

atto di compravendita

atto not. Alberto Zetti di Firenze rep. 10036 del 21/11/2019

appartamento per civile abitazione in Viareggio Via Pacinotti 185 al secondo piano costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, studio, bagno, ripostiglio veranda chiusa e due balconi
Sup. catastale 67 mq compravenduto ad euro 100.000 valore unitario: 1490 €/mq

commento: trattasi di appartamento posto nell'altro fabbricato del complesso di cui il bene è parte e quindi con le medesime caratteristiche e dimensioni anche se il secondo fabbricato è posto internamente alla via Aurelia e quindi più riparato dal traffico e dalla ferrovia e quindi leggermente più appetibile. Dalla lettura dell'atto e dalle analisi che è stato possibile effettuare non sono emersi particolari interventi manutentivi tuttavia il bene in oggetto presenta uno stato conservativo pessimo e fortemente condizionato dal particolare utilizzo e abbandono.

atto di compravendita

atto not. Antonio Palladino di Viareggio rep. 29614 del 09/09/2019

appartamento per civile abitazione in Viareggio in angolo tra la Via Pacinotti e la via Cei

appartamento per civile abitazione al piano sesto, lato mare, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, corri doio, bagno, camera e balcone

Sup. catastale 70 mq compravenduto ad euro 135.000 valore unitario: 1930 €/mq

commento: trattasi di appartamento di dimensioni simili all bene in oggetto e posto a pochi metri da esso facente parte di un condominio di remota costruzione come quello oggetto di stima, ma che si presenta tuttavia in migliori condizioni di manutenzione,.

Situato al piano sesto lato mare sconta tuttavia una posizione più privilegiata anche in rapporto ai fattori ambientali circostanti.

Dalla lettura dell'atto non risultano recenti permessi edilizi quindi si ipotizzano anche per questo appartamento condizioni mediocri in ragione della vetustà.

Si tratta di un appartamento di piccolo taglio, facente parte di un edificio condominiale posto al terzo ma dotato di ascensore che affaccia sostanzialmente sulla via Aurelia Nord e sulla linea ferroviaria distante solo poche decine di metri dal fabbricato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed anche l'appartamento necessita di completa ristrutturazione sia per la vetustà che per la sostanziale assenza di manutenzione e a causa dell'utilizzo.

Il fabbricato è posto a ovest della ferrovia e della via Aurelia che stabiliscono la linea di separazione con la zona periferica della città, ma allo stesso tempo prospiciente queste ultime due infrastrutture che rappresentano entrambe fonte di rumore oltre che di inquinamento essendo la via Aurelia una delle principali e più trafficate arterie della città; allo stesso tempo la via Pacinotti si prolunga fino alla pineta di ponente e avvicinandosi ad essa rappresenta una delle strade più prestigiose per larghezza della carreggiata, dei marciapiedi e della tipologia di abitazioni che tuttavia non è confermata nel tratto finale ove è posto il bene in oggetto ove sono presenti prevalentemente grandi condomini privi di valore architettonico.

Ciò premesso, considerata la sua posizione, le mediocri condizioni di manutenzione, sia dell'appartamento che del condominio, valutata la sua posizione in prossimità della Via Aurelia e della Ferrovia e la conseguente incidenza in termini di salubrità ambientale, valutati ed analizzate tutte le compravendite rintracciate nella zona, tenuto conto delle ridotte dimensioni e quindi della conseguente incidenza sul valore unitario, si ritiene di poter attribuire un valore di euro 1.600/00 al metro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Pacinotti n. 185/A,	59,63 mq	1.600,00 €/mq	€ 95.408,00	100,00%	€ 95.408,00

piano 3						
					Valore di stima:	€ 95.408,00

Valore di stima: € 95.408,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per aggiornamento catastale	600,00	€
oneri per regolarizzazione edilizia	6000,00	€
spese insolute ultimi due anni e spese straordinarie deliberate	4195,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 65.531,40

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - via Rosmini n 69, piano T-1
 Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra sito in comune di Viareggio via Rosmini n. 69 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio e al piano primo da disimpegno scale, tre camere, servizio igienico, terrazza e balcone e corredato di corte esclusiva sul retro con sovrastante due vani ripostiglio, altra corte esclusiva sul lato sud del fabbricato e fronteggiante la strada e da garage accessibile anche dall'interno dell'abitazione e dal quale si accede anche alla resede fronteggiante la strada. Si rimanda alla parte relativa alla regolarità edilizia per la consistenza legittima.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1197, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 1197, Sub. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 279.400,00

Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

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

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2023 - Zona B2

abitazione di tipo economico - valore minimo 2050 valore massimo 2600

atto di compravendita not. Nicola Lucchesi rep. 6084 del 01/09/2020

fabbricato piano primo e secondo sito in Comune di Viareggio (LU), Via Rosmini n. 130/132, composto al piano terra da ingresso soggiorno-pranzo, w.c., cucina, al piano primo da disimpegno, tre camere balcone, bagno e terrazza coperta, e corredato di resede e garage.

Sup. catastale 103 mq compravenduto ad euro 165.000 valore unitario: 1600 €/mq

commento: trattasi di un fabbricato posto a circa 300 mt dal bene in oggetto, con una superficie leggermente minore ma paragonabile. L'edificio unifamiliare è corredato di resede come il bene di stima e anche di un garage, dalla lettura dell'atto risulta edificato 1949 e successivamente oggetto solo di sanatorie, si ipotizzano quindi condizioni mediocri

si rileva che rispetto alla data di stipula si è registrata un leggero aumento dei valori/richieste degli immobili.

Il bene in stima con la presenza di un ampio secondo resede sulla strada oltre al garage può avere sicuramente una maggiore appetibilità.

atto di compravendita not. Rossella Stefani rep. 3508 del 17/03/2022

unità immobiliare per civile abitazione sita in Viareggio via Rosmini n. 81, su tre piani composta al piano terreno da ingresso-vano scala, salotto, tinello e cucina; al piano primo da servizio igienico pianerottolo-disimpegno, quattro camere, due balconi e bagno; al piano secondo sottotetto da soffitta raggiungibile mediante scala retrattile e corredato area in proprietà esclusiva sul retro sulla quale insistono due tettoie; f. 11 part. 111 sub 1 sup. catastale 163 mq

compravenduto ad euro 285.000 valore unitario: 1750 €/mq

commento: trattasi di un fabbricato posto a circa 60 mt dal bene in oggetto, con una superficie leggermente maggiore e quindi paragonabile. L'edificio unifamiliare è corredato di resede sul retro, dalla lettura dell'atto risulta edificato 1968 e successivamente oggetto solo di sanatorie, si ipotizzano quindi condizioni mediocri.

Il bene in stima con la presenza di un ampio secondo resede sulla strada e di un garage può avere

sicuramente una maggiore appetibilità.

atto di compravendita not. Lucia Mastromarino rep. 1507 del 30/03/2022

fabbricato al solo piano terreno sito in Comune di Viareggio via Vicolo Oleandri 19 composta al piano terreno di ingresso, due disimpegni, sala, due camere, servizio igienico, cucina, due disimpegni, ripostiglio, wc oltre a piccolo passetto laterale e corredato di resede fronte strada e corte interna f. 11 part. 1340 Sup. commerciale 113 mq compravenduto ad euro 235.000 valore unitario: 2050 €/mq

commento: trattasi di un fabbricato posto a circa 250 mt dal bene in oggetto verso mare, con una superficie simile. L'edificio unifamiliare è corredato di resede antistante e retrostante anch'esso in condizioni mediocri, tuttavia la resede laterale del bene in stima per dimensioni consente un utilizzo migliore inoltre la presenza del garage ne aumenta indubbiamente l'appetibilità.

atto di compravendita not. Tommaso Maurantonio rep. 48235 del 29/04/2022

appartamento nel Comune di Viareggio, Via Antonio Rosmini n. 71 al terzo piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno ripostiglio, due camere, stanza armadi e bagno-wc oltre a balcone posto sul retro, f. 11 part. 1628 sub 3 sup. catastale 125 mq compravenduto ad euro 178.000 valore unitario: 1.425 €/mq

commento: trattasi di appartamento al terzo piano, quindi tipologia differente dal bene in oggetto, analizzato soltanto in quanto posto nel fabbricato confinante per un riscontro dell'andamento generale del mercato, il fabbricato di remota costruzione dalla lettura dell'atto si presume in mediocri condizioni di manutenzione.

Si tratta di un edificio unifamiliare a due piani fuori terra corredato di resede sul retro e altro resede laterale oltre a garage, con accesso direttamente dalla Via Rosmini ad ovest della via Aurelia e della Ferrovia in una zona semicentrale della città a circa 400 mt dalla pineta di Ponente e 1 km dal mare. Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione pur avendo negli anni subito alcuni interventi localizzati; sono stati riscontrati alcuni segni di umidità da risalita anche se la presenza della numerosa mobilia e materiali all'interno del fabbricato non consentono una completa visione delle finiture.

Le utenze scollegate non hanno permesso di verificare il funzionamento degli impianti, tuttavia stante la loro vetustà si ipotizza la necessità di una revisione se non un loro rinnovamento della parte impiantistica così come dei servizi e della copertura. In generale il fabbricato necessita quindi di interventi di manutenzione per poter essere utilizzato.

Ciò premesso, considerata la sua posizione, le condizioni di manutenzione, considerate le dimensioni e quindi la sua incidenza sul valore unitario, la buona appetibilità che il bene può riscontrare sul mercato, valutati ed analizzate tutte le compravendite rintracciate nella zona si ritiene di poter attribuire un valore di euro 2.000/00 al metro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile Viareggio (LU) - via Rosmini n 69, piano T- 1	139,70 mq	2.000,00 €/mq	€ 279.400,00	100,00%	€ 279.400,00
				Valore di stima:	€ 279.400,00

Valore di stima: € 279.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri regolarizzazione edilizia	17000,00	€
oneri aggiornamento catastale	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 204.520,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via di Mezzo snc località Vado, piano S1-T-1
Fabbricato per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato, composto al piano terreno-rialzato da ingresso, disimpegno, servizio igienico, sala, cucina e rip. sotto scala, al piano primo da disimpegno, due camere e servizio igienico; al piano seminterrato da ingresso e due vani ad uso cantina, corredato di balcone al piano primo e balcone di accesso al piano terreno rialzato al quale si accede da scala esterna direttamente dalla strada. Si segnala che nell'atto di provenienza è indicato come l'accesso avvenisse da corte comune senza una precisa indicazione catastale; si segnala inoltre come la scala esterna ricada nella mappa catastale fuori dalla particella che individua il fabbricato e all'interno della particella 352 che censita come corte, priva di intestazione e attraverso la quale si accede lateralmente ai locali posti al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 348, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 113.292,00
Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato

immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

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

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2023 - Zona D3

abitazione di tipo economico - valore minimo 1050 valore massimo 1550

Atto notaio Iantaffi del 11/05/2021 rep. 57046

avente ad oggetto fabbricato ad uso civile abitazione su due piani fuori terra, in comune di Camaiore via di Mezzo 53 in catasto al foglio 15 part. 155 della sup. catastale di 72mq, dalla lettura dell'atto il bene risulta di remota costruzione oggetto di opere nel 1994, privo di abitabilità. Compravenduto per euro 95.000 derivandone un valore unitario di euro 1.320.

osservazioni: Si tratta di una abitazione con caratteristiche simili al bene in oggetto posto a poche centinaia di metri in condizioni presumibili migliori e con dimensioni più contenute.

Atto notaio Marvaso del 15/11/2019 rep. 15.037

avente ad unità di civile abitazione piano primo e secondo con accesso da sala esterna, in comune di Camaiore via di Mezzo 99/A in catasto al foglio 15 part. 184 sub 4 della sup. catastale di 83mq, dalla lettura dell'atto il bene risulta di remota costruzione e oggetto di alcuni interventi interni di manutenzione. Compravenduto per euro 85.000 derivandone un valore unitario di euro 1.030.

osservazioni: Si tratta di una abitazione con caratteristiche simili al bene in oggetto posto a poche centinaia di metri in cattive condizioni presumibili.

Atto notaio Mastromarino del 16/03/2021 rep. 626

avente ad oggetto fabbricato ad uso civile abitazione su tre piani fuori terra, in comune di Camaiore via di Mezzo 119 in catasto al foglio 15 part. 266 della sup. catastale di 95mq, dalla lettura dell'atto il bene risulta di remota costruzione e non oggetto di permessi. Compravenduto per euro 72.500 derivandone un valore unitario di euro 760.

osservazioni: Si tratta di una abitazione con caratteristiche simili al bene in oggetto posto a poche centinaia di metri in cattive condizioni presumibili.

Il fabbricato in oggetto è costituito da un edificio da terra a tetto, con piano seminterrato ad uso cantina e terra e primo ad uso abitativo, sito nella prima periferia della città di Camaiore in una zona di remota costruzione caratterizzata da edifici tipi edificati lungo la viabilità o all'interno di corti comuni; la zona è sostanzialmente priva di parcheggi; il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con particolare riferimento alla copertura dalla quale provengono copiose infiltrazioni.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dello stato di manutenzione, dei valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 900/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Camaiole (LU) - via di Mezzo snc località Vado, piano S1-T-1	125,88 mq	900,00 €/mq	€ 113.292,00	100,00%	€ 113.292,00
				Valore di stima:	€ 113.292,00

Valore di stima: € 113.292,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri regolarizzazione catastale	1000,00	€
oneri regolarizzazione edilizia	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 83.633,60

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Viareggio, li 30/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonuccelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atti di acquisto e successioni
- ✓ Altri allegati - rinuncia eredità esecutata
- ✓ Altri allegati - estratti di mappa, visure catastali, planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - estratti titoli edilizia
- ✓ Altri allegati - comparabili individuati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Pascoli n. 85
Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato ad un solo piano fuori terra sito in comune di Viareggio posto lungo una via privata interna alla via Pascoli con accesso dal civico 85 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, tinello, camera, servizio igienico e corredato di corte esclusiva sul retro oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Si rileva che all'interno della corte è presente un piccolo manufatto privo di autorizzazione che dovrà essere demolito. Si precisa che nel titolo di provenienza la strada interna alla via Pascoli che da accesso al fabbricato è indicata come strada privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1300, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 3 art. 54.2 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 98.580,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Garibaldi n. 196, piano 2
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e corredato di vano posto al piano terreno, il tutto facente parte di un più ampio edificio condominiale complessivamente elevato a quattro piani fuori retta edificato unitamente ad altro edificio posto sul lato est del fabbricato in oggetto. Si accede all'appartamento attraverso ingresso dalla Via Garibaldi civico 196 attraverso ingresso e scale comuni, al locale uso ripostiglio si accede sia dalla via Garibaldi che da area esterna comune. L'appartamento si compone di ingresso, cucina, sala, due camere, ripostiglio, servizio igienico e due balconi ed è corredato di vano ad uso ripostiglio al piano terreno oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 575, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 575, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo CS simbolo 4 art. 54.1 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 67.140,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Pacinotti n. 185/A, piano 3
Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di più ampio fabbricato condominiale sito in comune di Viareggio sulla via Aurelia Nord, con accesso dalla via Pascoli attraverso passo interno e precisamente l'appartamento posto sul lato nord est distinto dall'interno 11 e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, sala, camera, armadi, disimpegno e servizio igienico e corredato di due balconi oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Vi si accede dalla via Aurelia attraverso passo pedonale e dalla via Pacinotti attraverso passo carraio e giardino, quindi attraverso resede, vano scale e ascensore condominiali. Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta come i due passi di accesso dalla via Aurelia e dalla via Pacinotti siano a comune anche ad altro fabbricato costruito all'epoca dalla stessa società venditrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1934, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 4 art. 54.2 delle NTA

Prezzo base d'asta: € 65.531,40

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - via Rosmini n 69, piano T-1
Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra sito in comune di Viareggio via Rosmini n. 69 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio e al piano primo da disimpegno scale, tre camere, servizio igienico, terrazza e balcone e corredato di corte esclusiva sul retro con sovrastante due vani ripostiglio, altra corte esclusiva sul lato sud del fabbricato e fronteggiante la strada e da garage accessibile anche dall'interno dell'abitazione e dal quale si accede anche alla resede fronteggiante la strada. Si rimanda alla parte relativa alla regolarità edilizia per la consistenza legittima.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1197, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 1197, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 4 art. 54.2 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 204.520,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via di Mezzo snc località Vado, piano S1-T-1
Fabbricato per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato, composto al piano terreno-rialzato da ingresso, disimpegno, servizio igienico, sala, cucina e rip. sotto scala, al piano primo da disimpegno, due camere e servizio igienico; al piano seminterrato da ingresso e due vani ad uso cantina, corredato di balcone al piano primo e balcone di accesso al piano terreno rialzato al quale si accede da scala esterna direttamente dalla strada. Si segnala che nell'atto di provenienza è indicato come l'accesso avvenisse da corte comune senza una precisa indicazione catastale; si segnala inoltre come la scala esterna ricada nella mappa catastale fuori dalla particella che individua il fabbricato e all'interno della particella 352 che censita come corte, priva di intestazione e attraverso la quale si accede lateralmente ai locali posti al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 348, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade secondo il PO approvato con Deliberazione C.C. n. 48 del 01/08/2022 in zona A3 centri e agglomerati di antica formazione art. 21.

Prezzo base d'asta: € 83.633,60

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.580,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Pascoli n. 85		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1300, Categoria A3	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione pur avendo negli anni subito alcuni interventi localizzati, sono stati riscontrati evidenti segni di umidità da risalita su molte pareti del fabbricato, la canale di gronda risulta completamente corrosa con presenza di vegetazione che lascia immaginare la necessità di una revisione anche della copertura; le utenze scollegate non hanno permesso di verificare il funzionamento degli impianti, tuttavia si rileva come la tubazione del gas risulti interrotta nell'ingresso e come stante la vetustà sia ipotizzabile la necessità di una revisione se non un rinnovamento della parte impiantistica così come del servizio igienico e degli infissi che in parte sono risultati non apribili e non completamente funzionanti. In generale il fabbricato necessita quindi di interventi di manutenzione per poter essere utilizzato.		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato ad un solo piano fuori terra sito in comune di Viareggio posto lungo una via privata interna alla via Pascoli con accesso dal civico 85 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, tinello, camera, servizio igienico e corredato di corte esclusiva sul retro oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Si rileva che all'interno della corte è presente un piccolo manufatto privo di autorizzazione che dovrà essere demolito. Si precisa che nel titolo di provenienza la strada interna alla via Pascoli che da accesso al fabbricato è indicata come strada privata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.140,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Garibaldi n. 196, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 575, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 19, Part. 575, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio condominiale posto al secondo piano senza ascensore edificato nella metà del secolo scorso e che si presenta nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione; mentre l'appartamento ed il ripostiglio si presentano in pessime condizioni di manutenzione con evidenti segni di usura, danneggiamenti negli infissi e avvolgibili, riprese degli intonaci al grezzo, impiantistica in gran parte risalente alla costruzione ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, ma le cui condizioni e stato di abbandono ne rendono indispensabile la completa		

	ristrutturazione.
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e corredato di vano posto al piano terreno, il tutto facente parte di un più ampio edificio condominiale complessivamente elevato a quattro piani fuori terra edificato unitamente ad altro edificio posto sul lato est del fabbricato in oggetto. Si accede all'appartamento attraverso ingresso dalla Via Garibaldi civico 196 attraverso ingresso e scale comuni, al locale uso ripostiglio si accede sia dalla via Garibaldi che da area esterna comune. L'appartamento si compone di ingresso, cucina, sala, due camere, ripostiglio, servizio igienico e due balconi ed è corredato di vano ad uso ripostiglio al piano terreno oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.531,40

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Pacinotti n. 185/A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1934, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	59,63 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed anche l'appartamento necessita di completa ristrutturazione sia per la vetustà che per la sostanziale assenza di manutenzione e a causa dell'utilizzo inoltre al momento dell'accesso l'unità era completamente occupata da materiale di vario genere e natura accumulato negli anni che ha impedito anche una completa presa visione del bene.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di più ampio fabbricato condominiale sito in comune di Viareggio sulla via Aurelia Nord, con accesso dalla via Pascoli attraverso passo interno e precisamente l'appartamento posto sul lato nord est distinto dall'interno 11 e composto da ingresso, cucina, ripostiglio, sala, camera, armadi, disimpegno e servizio igienico e corredato di due balconi oltre che della comproprietà delle parti comuni come per legge e come indicato nei titoli di provenienza. Vi si accede dalla via Aurelia attraverso passo pedonale e dalla via Pacinotti attraverso passo carraio e giardino, quindi attraverso resede, vano scale e ascensore condominiali. Dalla lettura dell'atto di acquisto risulta come i due passi di accesso dalla via Aurelia e dalla via Pacinotti siano a comune anche ad altro fabbricato costruito all'epoca dalla stessa società venditrice.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 204.520,00

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - via Rosmini n 69, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1197, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 11, Part. 1197, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	139,70 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e necessita di completa ristrutturazione sia per la vetustà che per la sostanziale assenza di manutenzione e a causa del perdurante inutilizzo; inoltre al momento dell'accesso l'unità era completamente occupata da materiale di vario genere e natura accumulato negli anni che ha impedito anche una completa presa visione del bene.		
Descrizione:	Fabbricato unifamiliare per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra sito in comune di Viareggio via Rosmini n. 69 e composto al piano terreno da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio e al piano primo da disimpegno scale, tre camere, servizio igienico, terrazza e balcone e corredato di corte esclusiva sul retro con sovrastante due vani ripostiglio, altra corte esclusiva sul lato sud del fabbricato e fronteggiante la strada e da garage accessibile anche dall'interno dell'abitazione e dal quale si accede anche alla resede fronteggiante la strada. Si rimanda alla parte relativa alla regolarità edilizia per la consistenza legittima.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.633,60

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Camaiore (LU) - via di Mezzo snc località Vado, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 348, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	125,88 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in oggetto di remota costruzione risulta inutilizzato da anni, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con evidenti segni di ammaloramento degli intonaci, degli infissi, gravi fenomeni di infiltrazioni dalla copertura che ne lasciano ipotizzare pessime condizioni anche con possibile ammaloramento della struttura lignea; le utenze scollegate non permettono di verificare il funzionamento degli impianti che tuttavia appaiono anch'essi in pessime condizioni e quindi si ritiene in generale l'immobile necessiti di ristrutturazione. Il piano seminterrato si presenta in pessime condizioni con evidenti segni di umidità e infiltrazioni.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione da terra a tetto elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato, composto al piano terreno-rialzato da ingresso, disimpegno, servizio igienico, sala, cucina e rip. sotto scala, al piano primo da disimpegno, due camere e servizio igienico; al piano seminterrato da ingresso e due vani ad uso cantina, corredato di balcone al piano primo e balcone di accesso al piano terreno rialzato al quale si accede da scala esterna direttamente dalla strada. Si segnala che nell'atto di provenienza è indicato come l'accesso avvenisse da corte comune senza una precisa indicazione catastale; si segnala inoltre come la scala esterna ricada nella mappa catastale fuori dalla particella che individua il fabbricato e all'interno della particella 352 che censita come corte, priva di intestazione e attraverso la quale si accede lateralmente ai locali posti al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA PASCOLI N. 85

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 19/07/2010
Reg. gen. 12828 - Reg. part. 2463
Quota: 1/1
Importo: € 6.042,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: FORMALITÀ TRASCRIPTA CONTRO LA MADRE DELLA ESECUTATA OGGI DECEDUTA
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 04/07/2022
Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 09/03/2023
Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 10/03/2023

Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 07/05/2007

Reg. gen. 10036 - Reg. part. 5501

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: formalità trascritta contro la madre dell'esecutata oggi deceduta

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 20/04/2011

Reg. gen. 6297 - Reg. part. 4178

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 08/09/2023

Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava altri beni

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA GARIBALDI N. 196, PIANO 2

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 19/07/2010

Reg. gen. 12829 - Reg. part. 2464

Quota: 1/2

Importo: € 5.671,45

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: formalità trascritta contro la madre dell'esecutata oggi deceduta

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 564

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava altre unità immobiliari

- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 565

Quota: 1/2

Importo: € 18.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 566

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 567

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 568

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formaità grava anche altri beni

- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 569

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 570

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 571

Quota: 1/2

Importo: € 14.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 04/07/2022

Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 09/03/2023

Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 10/03/2023

Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 08/09/2023

Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava altri beni

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA PACINOTTI N. 185/A, PIANO 3

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 26/02/2015

Reg. gen. 2407 - Reg. part. 281

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 04/07/2022
Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 09/03/2023
Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 10/03/2023
Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 08/09/2023
Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altri beni

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 564
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altre unità immobiliari
- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 566
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 567
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 568
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formaità grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 569
Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 570
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 571
Quota: 1/1

Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022
Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785
Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 04/07/2022
Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 09/03/2023
Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni
- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 10/03/2023
Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 08/09/2023
Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altri beni

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA DI MEZZO SNC LOCALITÀ VADO, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 564
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava altre unità immobiliari
- **ipoteca legale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Lucca il 18/03/2020
Reg. gen. 4215 - Reg. part. 565
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 566

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 568

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formaità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 569

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 570

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 18/03/2020

Reg. gen. 4215 - Reg. part. 571

Quota: 1/1

Importo: € 14.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la formalità grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11695 - Reg. part. 1784

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 27/06/2022

Reg. gen. 11696 - Reg. part. 1785

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 04/07/2022

Reg. gen. 12263 - Reg. part. 1909

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 09/03/2023

Reg. gen. 4090 - Reg. part. 455

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Lucca il 10/03/2023

Reg. gen. 4165 - Reg. part. 468

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava anche altri beni

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 08/09/2023

Reg. gen. 15236 - Reg. part. 11429

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava altri beni