
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

promossa da

**** DATO OSCURATO ****

contro

**** DATO OSCURATO ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Lotto 1	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26

INCARICO

All'udienza del 30/06/2024, la sottoscritta Geom. Evangelisti Irene, con studio in Via Tonelli, 61 - 55100 - Lucca (LU), email irene@studioevangelisti.net, PEC irene.evangelisti@geopec.it, Tel. 333 8441942, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Giacomo Puccini 12, piano T

DESCRIZIONE

Diritti di 1/1 di Proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano terreno di fabbricato a schiera di maggiori dimensioni.

Vi si accede dalla pubblica via G. Puccini al civico n. 12, mediante accesso a comune con altra unità posta al primo piano.

Si compone di ingresso, un vano di fatto unito all'ingresso a formare un soggiorno a forma di "L", cucina, piccolo disimpegno, due camere e bagno.

Corredato da resede esclusiva sul retro, alla quale si accede dalla cucina attraverso un portico.

Sulla resede insiste un piccolo manufatto oggi con copertura diroccata, già ad uso di ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Giacomo Puccini 12, piano Terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** DATO OSCURATO **** (Proprietà 1/1)

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

- **** DATO OSCURATO **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità confina a Nord con altro immobile identificato dal mappale 867 e con ingresso a comune con altra abitazione posta al piano superiore, ad Est con altri beni identificati dai mappali 386 e 817, a Sud con il mappale 391 e ad Ovest con la pubblica Via G. Puccini; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie Principale	62,57 mq	73,61 mq	1	73,61 mq	3,50 m	T
Accessorio esterno collabente	4,83 mq	5,37 mq	0,4	2,15 mq	0,00 m	T
Resede esclusiva	48,68 mq	48,68 mq	0,1	4,87 mq	0,00 m	T
Portico	13,30 mq	14,00 mq	0,35	4,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,53 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				85,53 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione forfettaria delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali delle unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

L'appartamento (mappale 382 subb. 2 e 4 graffati) risulta intestato a:

- **** DATO OSCURATO **** per la quota di 1/1 di proprietà, dal 25/12/2011 (data di ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà).

In precedenza tale unità presentava una situazione degli intestati come di seguito:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/1989 al 08/09/2005	** DATO OSCURATO ** , per la quota di 1/1 di Proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 382, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Piano T Graffato mapp 895
Dal 08/09/2005 al 21/11/2011	** DATO OSCURATO ** per la quota di 1/1 di Proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 382, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 646,86 Piano T Graffato sub 4
Dal 21/11/2011 al 25/12/2011	** DATO OSCURATO ** , per la quota di 1/1 dell'Usufrutto. ** DATO OSCURATO ** , per la quota di 1/1 della Nuda Proprietà in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 382, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 646,86 Piano T Graffato sub 4

DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è identificata in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	382	2		A3	5	5 vani	76 mq	646,86 €	T	sub 4	

I dati catastali sono derivanti da Variazione per Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, precedentemente per Variazione Toponomastica del 18/06/2013 prat. n. LU0150927 (n. 104026.1/2013), ed ulteriore precedente Variazione Toponomastica richiesta dal comune del 28/03/2013 prat. n. LU0068907 (n. 43570.1/2013), derivante in precedenza da Variazione per Modifica di Identificativo per allineamento mappe del 08/09/2005 prat. n. LU0136183 (n. 20757.1/2005).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 20, Particella 382, ENTE URBANO di mq 150, a Partita Speciale n. 1 e perciò esente da Rendita dall'Impianto Meccanografico del 19/08/1975

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la **planimetria catastale** in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:

- la porta di accesso dalla Via G. Puccini al "salotto" rappresentata graficamente sul lato Ovest del fabbricato è di fatto stata trasformata in finestra;
- l'altezza indicata in planimetria è superiore a quella effettiva;
- l'apertura di accesso alla "cameretta" è stata trasformata in un arco di dimensioni superiori a quelle rappresentate, andando a modificare di fatto anche la destinazione del vano, che attualmente è ad uso soggiorno;
- manca la rappresentazione di un muretto tra l'ingresso e la cucina in corrispondenza di parte dell'ampia apertura rappresentata;
- nella parte esterna posta sul retro manca la rappresentazione del portico;
- l'ex ripostiglio posto sulla resede ha la pianta di differenti dimensioni.

Non è presente agli atti del Catasto alcun **Elaborato Planimetrico** con **Elenco dei Subalterni** per le unità presenti all'interno della particella in oggetto, così come non risultano costituiti i beni comuni alle unità.

La sagoma rappresentata nell'**Estratto di Mappa Catastale** corrisponde sostanzialmente alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

Ove le differenze riscontrate producano modifiche dei dati censuari dell'unità immobiliare, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno del Pignoramento e Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in uno stato di scarsa manutenzione.

In alcuni punti dell'abitazione sono presenti efflorescenze sulle pareti e distacchi di intonaco nel bagno, un termosifone con perdite ha causato nell'ingresso un piccolo distacco dell'intonaco nell'area interessata.

PARTI COMUNI

All'abitazione si accede tramite ingresso comune con altra abitazione posta al piano superiore. L'ingresso comune non risulta identificato agli atti del catasto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in scarso stato di manutenzione, gode di buona luminosità nonostante i soli due affacci sui lati Est ed Ovest.

I pavimenti nell'abitazione sono un misto di grès porcellanato nell'ingresso, soggiorno e bagno, e graniglia nella cucina e nelle camere.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, fatta eccezione per la porta di accesso alla resede che è in alluminio con vetro camera.

E' presente impianto di climatizzazione oltre ad impianto termico con radiatori in alluminio, caldaia esterna sul retro al di sotto del portico, impianto elettrico, allacci ad acquedotto e fognature comunali.

STATO DI OCCUPAZIONE

La debitrice, da certificato rilasciato dal Comune di Viareggio, risulta essere residente nell'abitazione pignorata mentre al momento del sopralluogo la debitrice stessa ha dichiarato al custode che, sebbene abbia la residenza in loco, non vi abita ed attualmente il bene è occupato dal marito **** DATO OSCURATO ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale proprietario:

L'attuale proprietaria signora **** DATO OSCURATO**** ha **acquisito la Nuda Proprietà** dell'immobile con Atto di Costituzione di Vitalizio ai rogiti Notaio Simonelli Giovanni di Viareggio (LU) in data 21/11/2011 al n. di rep. 30726/13742, trascritto a Lucca in data 02/12/2011 ai nn. reg. part. 12374 e reg. gen. 18395.

La dante causa signora **** DATO OSCURATO**** si riservava il diritto di Usufrutto.

La **Nuda Proprietà si è riunita all'Usufrutto** in data 25/12/2011 in morte della signora **** DATO OSCURATO****.

Precedenti Proprietari:

Alla signora **** DATO OSCURATO**** il bene pervenne per **Successione**, in morte della madre **** DATO OSCURATO****, apertasi in data 22/05/1989, registrata a Viareggio al n. 44/480 in data 02/10/1990 e trascritta a Lucca in data 06/10/1990 ai nn. reg. part. 9951 e reg. gen. 13683.

Accettazione tacita trascritta a Lucca in data 27/05/2024 ai nn. reg. part. 6749 e reg. gen. 8938.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Lucca aggiornate al 29/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCR. 655/2019 - Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 27/02/2019 al n. 619 di rep., iscritto a Lucca in data 22/03/2019 ai nn. reg. part. 655 e reg. gen. 4737.

Importo totale ipoteca € 80.000,00 di cui in linea capitale € 65.462,02.

A favore di **** DATO OSCURATO****

Contro **** DATO OSCURATO****

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Note: Il Quadro D riporta quanto di seguito trascritto: **"** DATO OSCURATO** socio accomandatario illimitatamente responsabile al momento in cui fu contratta l'obbligazione ed il debito della "** DATO OSCURATO** ". Oltre al capitale l'iscrizione comprende gli interessi come da domanda, le spese della procedura d'ingiunzione per compenso professionale, gli esborsi, i.v.a. e c.p.a. oltre alle successive occorrende."**

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **TRAS. 3770/2024 – Pignoramento** per atto esecutivo emesso dal UNEP di Lucca in data 15/02/2024 al n. 592 di rep., trascritto a Lucca in data 22/03/2024 ai nn. reg. pert. 3770 e reg. gen. 4967.

A favore di **** DATO OSCURATO ****

Contro **** DATO OSCURATO ****

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Note: Il Quadro D riporta quanto di seguito trascritto: **"** DATO OSCURATO ** socio accomandatario illimitatamente responsabile al momento in cui fu contratta l'obbligazione ed il debito."**

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica poiché trattasi di beni immobili fabbricati. Ad ogni buon fine si evidenzia che l'immobile è inserito nella seguente zona urbanistica:

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 882 del 30/04/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 21 parte II del 22/05/2024, l'immobile di cui alla presente procedura è classificato come:

- Edificio di valore tipologico normato dall'Art. 39 per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici esistenti;
- Ricadente in zona di Limite fascia di salvaguardia di 20 metri, normata dall'Art. 60;
- Insediamento di morfotipo CS - Tessuto dei centri e nuclei storici, normato dall'Art. 54 (Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista);
- Ricadente all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato secondo l'Art. 224 della L.r. 65/2014;
- Ricadente in Zona Urbanistica A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico, normato dall'Art. 40;
- Ricadente in U.T.O.E. 5 - Città Storica.

Quanto all'Art. 136 del D.Lgs 42/2004, relativo ai Beni Architettonici e Paesaggistici, l'immobile ricade in zona di Fascia Costiera, normata dal D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 per Immobili e aree di notevole interesse pubblico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta originariamente edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 come risulta dalla planimetria depositata in Catasto nell'anno 1957. Le ricerche effettuate nell'archivio di Viareggio per le Licenze Edilizie rilasciate dal 1900 al 1964 a nome di **** DATO OSCURATO **** (intestatario della planimetria d'impianto) non hanno fornito alcun risultato e quindi non è stato possibile rintracciare alcun permesso edilizio originario. Ad ogni buon fine si precisa che lo stato dei luoghi, rispetto alla planimetria di impianto, non presenta differenze sostanziali per quanto riguarda la sagoma dell'edificio, fatto salvo quanto indicato più in appresso.

Successivamente all'originaria edificazione l'unità è stata oggetto di modifiche in ordine alle seguenti pratiche edilizie rintracciate presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio:

- **CILA n. 139/2018** asseverata e da Tecnico Abilitato e depositata in Comune in data 24.01.2018 Prot. Gen. 5505 a nome **** DATO OSCURATO ****, per la trasformazione di una porta finestra in finestra corredata dalla relativa;
- **Autorizzazione Paesaggistica 262 del 03/10/2017.**

Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati risultano alcune differenze nella distribuzione interna degli ambienti, nelle destinazioni ed uso degli stessi e nella rappresentazione del ripostiglio esterno.

Nella fattispecie si segnala quanto segue:

- Il vano a destinazione "cameretta" è stato di fatto adibito a soggiorno, collegandolo al vano d'ingresso tramite l'apertura di un arco di maggiore ampiezza rispetto alla preesistente apertura.
- Il vano a destinazione "soggiorno" è di fatto adibito a camera;
- Il ripostiglio esterno posto sul retro, già presente nella planimetria d'impianto, ha la pianta di differenti dimensioni.

Le misure complessive dei locali, senza considerare le pareti divisorie, risultano in tolleranza rispetto a quanto autorizzato.

Quanto ai prospetti, non vi sono modifiche in difformità a quanto autorizzato.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Dei relativi oneri è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile / APE. Risulta però dall'atto di Acquisto già citato, che il bene ricada in classe energetica G.

- Non è stata rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario e della climatizzazione.
- Non è stata rintracciata l'Attestazione di Abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Vincoli

Niente da segnalare.

Oneri condominiali

Trattasi di immobile a destinazione residenziale, composto da due unità con ingresso al piano terreno e vano scala comuni, per il quale NON risulta costituito un Condominio.

I titolari delle singole unità gestiscono autonomamente i propri beni nonché le parti comuni.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: Non preventivabile.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: Non preventivabile.

Importo spese straordinarie già deliberate: Non preventivabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso, infatti, stabilisce che:

“il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione”.

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari.

A tale valore verrà poi applicata una decurtazione in misura del 20% sul valore per la mancata garanzia per i vizi occulti dovuta alla vendita forzata.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta "... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- Confronto di mercato e specificatamente il market comparison approach (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione delle diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.
- Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di

mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.

- Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Ciò premesso si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO 1

Diritti di 1/1 di Proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano terreno di fabbricato a schiera di maggiori dimensioni.

Vi si accede dalla pubblica via G. Puccini al civico n. 12, mediante accesso a comune con altra unità posta al primo piano.

Si compone di ingresso, un vano di fatto unito all'ingresso a formare un soggiorno a forma di "L", cucina, piccolo disimpegno, due camere e bagno.

Corredato da resede esclusiva sul retro, alla quale si accede dalla cucina attraverso un portico.

Sulla resede insiste un piccolo manufatto oggi con copertura diroccata, già ad uso di ripostiglio.

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

L'unità di cui al presente lotto è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio come segue:

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	382	2		A3	5	5 vani	76 mq	646,86 €	T	sub 4	

ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli uffici del Comune di Viareggio per verifiche Urbanistiche ed Edilizie;
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo;
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

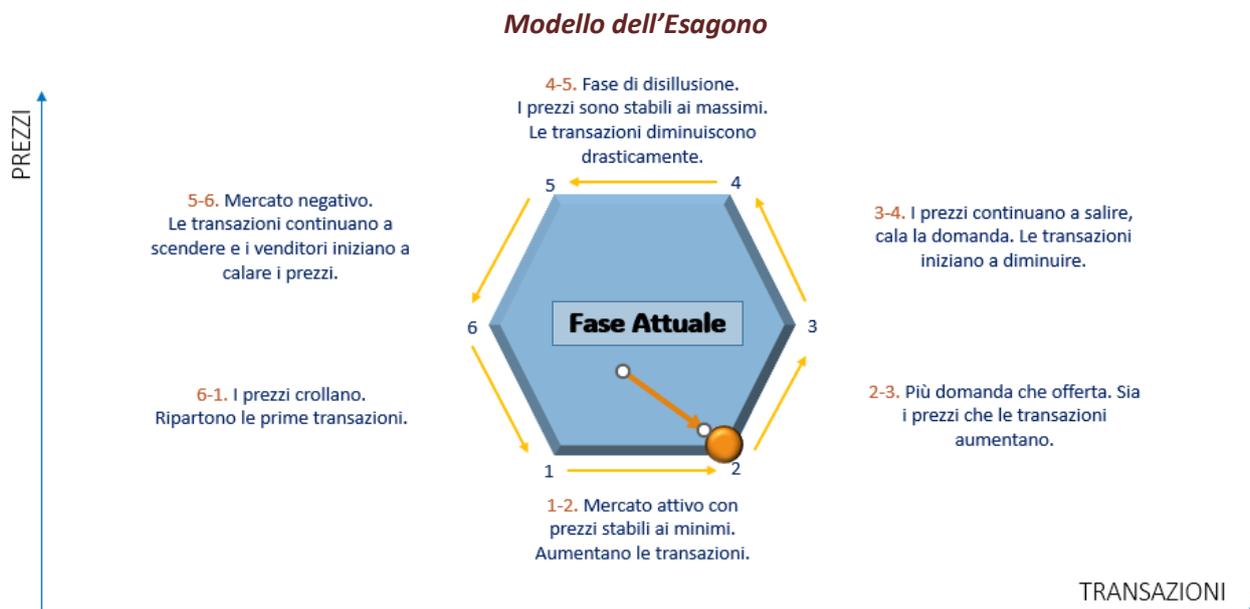
METODICA ESTIMATIVA

Per quanto attiene gli immobili della presente valutazione immobiliare è stato adottato il metodo comparativo MCA, con compravendite realmente effettuate, combinato, ove possibile, con il Sistema di Stima, per la ponderazione delle caratteristiche qualitative applicate.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc. .

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale.



COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie sono state rintracciate numerose compravendite ed analizzati i relativi titoli pubblicati in Conservatoria. Tra queste è stata adottata quella che segue al fine della valutazione.

Di seguito sono riportati gli estremi dell'atto notarile dal quale sono stati desunti i dati del comparabile utilizzato al fine della valutazione, ricadente nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero avente i medesimi parametri economico - estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Agata Capo di Viareggio del 28/06/2019 rep. 10555 e racc. 6191, trascritto a Lucca in data 02/07/2019 ai nn. reg. part. 7592 e reg. gen. 10627.

Si precisa che tale atto è stato assunto come unico comparabile poiché l'immobile oggetto della compravendita è situato nel medesimo fabbricato del bene oggetto della procedura, rispettivamente trattasi degli appartamenti al piano primo ed al piano terreno del medesimo fabbricato, che è composto esclusivamente dalle due unità suddette.

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali	1,00
- Indice mercantile Sup. Balconi	0,25
- Indice mercantile Sup. Portici	0,35
- Indice mercantile Sup. Accessori indiretti	0,40
- Indice mercantile Sup. Resede esterna esclusiva	0,10

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili calcolato in base ai dati statistici rilevati	+1,42 %
- Servizi igienici	[n]
- Livello di piano	[n]

- Stato di manutenzione [1-3]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa [1-6]
- Impianti [1-3]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
caratteristica		incidenza unitaria
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 25.000,00
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 10.000,00
	- vetusta	15
	- durata	35
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00
	- vetusta	0
	- durata	0
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		-1,00%
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1)– Medio (2)	€ 20.000,00
	Variazione Medio (2)– Massimo (3)	€ 30.000,00
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 6.000,00
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) – Massimo (3):	Variazione Minimo (1) – Medio (2)	€ 5.000,00
	Variazione Medio (2)–Massimo (3)	€ 10.000,00
CLASSE ENERGETICA (CLE) scala cardinale	Variazione (1) – (2)	€ 0,00
<i>n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero quello più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"</i>	Variazione (2) – (3)	€ 0,00
	Variazione (3) – (4)	€ 0,00
CLASSE SISMICA (CSI) scala cardinale Minima (1) ---- Massima (4):	Variazione (1) – (2)	€ 0,00
	Variazione (2) – (3)	€ 0,00
<i>n.b.: questa scala è relativa alle differenze di classe tra i comparabili ed il soggetto. Per valore minimo si intende quello più in basso nella scala "A-B-C-D-E-F-G" ovvero quello più vicino alla "G" per massimo invece quello più vicino alla "A"</i>	Variazione (3) – (4)	€ 0,00

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICI	
riferimento normativo:	SEL (superficie Esterna Lorda)
modalità' rilievo soggetto:	rilevato tramite elaborato grafico catastale
modalità' rilievo comparabili:	rilevato tramite elaborato grafico catastale

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		COMPARABILE "A"		SOGGETTO	
Estremi contratto		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Agata Capo di Viareggio del 28/06/2019 rep. 10555 e racc. 6191, trascritto a Lucca in data 02/07/2019 ai nn. reg. part. 7592 e reg. gen. 10627.		Lotto 1	
Prezzo (PRZ)		€ 128.000,00		?	
Data (DAT) mesi		63		0	
SUPERFICI (mq)		REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)		87,68	87,68	73,61	73,61
Sup. Mansarde (MNS)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)		0,00	0,00	14,00	4,90
Sup. Terrazzi (TER)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)		17,50	4,38	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)		0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Non Coll. (AES)		0,00	0,00	5,37	2,15
Sup. Accessori (ACC)		0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)		0,00	0,00	48,68	4,87
Superficie commerciale			92,06		85,53

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)		
Servizi (SER) (n)	1	1
Impianto Condominiale (IPC)		
Livello piano (LIV) (n)	1	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	2
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)	5	4
Impianti (IMP) (1-3)	2	3

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

PRIMO TEOREMA DEI PREZZI

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rapp. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	///////
Superficie Condominiale	$P(c) =$	///////

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	\times Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	//////////	
Superficie Condominiale	$P(c) =$	//////////	

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 151,47	€ 0,00	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.390,42	1,00	€ 1.390,42	€ 0,00	€ 0,00
p(MSN) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 1.390,42	0,35	€ 486,65	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 1.390,42	0,25	€ 347,60	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.390,42	0,40	€ 556,17	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,10	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 5.714,29	€ 0,00	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	-€ 1.280,00	€ 0,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L / (1+L)$	-€ 1.292,93	€ 0,00	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 6.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 128.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Data	€ 9.542,40	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 19.567,75	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Mansarde	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 6.813,04	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 6.083,66	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 2.986,62	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 1.292,93	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	-€ 6.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 126.983,57	€ 0,00	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	0,00%	< 5% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	NO	NO
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 126.983,57		

Con l'utilizzo di un solo Comparabile non è applicabile il Sistema Generale di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche qualitative.

Più probabile valore di mercato:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Giacomo Puccini 10, piano T	85,53 mq	1.519,93 €/mq	€ 130.000,00	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per le condizioni tecnico-amministrative, edilizie ed urbanistiche nonché per mancata garanzia sui vizi.	20,00	%

Valore finale di stima: € 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato alla sottoscritta CTU, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

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

- 4) Anche in relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- 5) Per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Administrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

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

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs. 192/2005 D.lgs. 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

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.

Lucca, li 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione ipo-catastale ed altri atti (Estratto di Mappa catastale, Visure Storiche, Planimetria catastale, Elenco sintetico delle formalità, Atto di provenienza)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Giacomo Puccini 12, piano T

Diritti di 1/1 di Proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano terreno di fabbricato a schiera di maggiori dimensioni.

Vi si accede dalla pubblica via G. Puccini al civico n. 12, mediante accesso a comune con altra unità posta al primo piano.

Si compone di ingresso, un vano di fatto unito all'ingresso a formare un soggiorno a forma di "L", cucina, piccolo disimpegno, due camere e bagno.

Corredato da resede esclusiva sul retro, alla quale si accede dalla cucina attraverso un portico.

Sulla resede insiste un piccolo manufatto oggi con copertura diroccata, già ad uso di ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 382, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub 4

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

Destinazione urbanistica: Non è necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica poiché trattasi di beni immobili fabbricati. Secondo il vigente Regolamento Urbanistico aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con Determina Dirigenziale n. 882 del 30/04/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n. 21 parte II del 22/05/2024, l'immobile di cui alla presente procedura è classificato come: - Edificio di valore tipologico normato dall'Art. 39 per quanto attiene gli interventi ammessi sugli edifici esistenti; - Ricadente in zona di Limite fascia di salvaguardia di 20 metri, normata dall'Art. 60; - Insediamento di morfotipo CS - Tessuto dei centri e nuclei storici, normato dall'Art. 54 (Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista); - Ricadente all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato secondo l'Art. 224 della L.r. 65/2014; - Ricadente in Zona Urbanistica A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico, normato dall'Art. 40; - Ricadente in U.T.O.E. 5 - Città Storica. Quanto all'Art. 136 del D.Lgs 42/2004, relativo ai Beni Architettonici e Paesaggistici, l'immobile ricade in zona di Fascia Costiera, normata dal D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 per Immobili e aree di notevole interesse pubblico.

Prezzo base d'asta: € 104.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Giacomo Puccini 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 382, Sub. 2, Categoria A3, Graffato sub 4	Superficie	85,53 mq
Stato conservativo:	Scarso		
Descrizione:	<p>Diritti di 1/1 di Proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano terreno di fabbricato a schiera di maggiori dimensioni.</p> <p>Vi si accede dalla pubblica via G. Puccini al civico n. 12, mediante accesso a comune con altra unità posta al primo piano. Si compone di ingresso, un vano di fatto unito all'ingresso a formare un soggiorno a forma di "L", cucina, piccolo disimpegno, due camere e bagno.</p> <p>Corredato da resede esclusiva sul retro, alla quale si accede dalla cucina attraverso un portico.</p> <p>Sulla resede insiste un piccolo manufatto oggi con copertura diroccata, già ad uso di ripostiglio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ISCR. 655/2019 - Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 27/02/2019 al n. 619 di rep., iscritto a Lucca in data 22/03/2019 ai nn. reg. part. 655 e reg. gen. 4737.
Importo totale ipoteca € 80.000,00 di cui in linea capitale € 65.462,02.

A favore di **** DATO OSCURATO****.

Contro **** DATO OSCURATO****.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Note: Il Quadro D riporta quanto di seguito trascritto: "**** DATO OSCURATO** socio accomandatario illimitatamente responsabile al momento in cui fu contratta l'obbligazione ed il debito della ** DATO OSCURATO****". Oltre al capitale l'iscrizione comprende gli interessi come da domanda, le spese della procedura d'ingiunzione per compenso professionale, gli esborsi, i.v.a. e c.p.a. oltre alle successive occorrende." "

Formalità a carico della procedura.

Trascrizioni

- **TRAS. 3770/2024 - Pignoramento** per atto esecutivo emesso dal UNEP di Lucca in data 15/02/2024 al n. 592 di rep., trascritto a Lucca in data 22/03/2024 ai nn. reg. part. 3770 e reg. gen. 4967.

A favore di **** DATO OSCURATO****.

Contro **** DATO OSCURATO****.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà sul bene oggetto del presente lotto.

Note: Il Quadro D riporta quanto di seguito trascritto: " **** DATO OSCURATO** socio accomandatario illimitatamente responsabile al momento in cui fu contratta l'obbligazione ed il debito.** " "

Formalità a carico della procedura.