



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA Credito Cooperativo - Società Cooperativa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:

Dott. Avv. ENRICO LATTANZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. DANILO EVANGELISTI - Iscr. Collegio Geometri di Lucca matr. 851

CF:VNGDNL61M26D969S

con studio in LUCCA (LU) VIA TONELLI, 61

telefono: 0583418090

email: info@daniloevelisti.it

PEC: danilo.evangelisti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozio a VIAREGGIO, Via Rosmini 166/A, della superficie commerciale (SEL) di **37,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Fondo ad uso commerciale al piano terreno di più ampio complesso condominiale, accessibile direttamente dalla Via Rosmini.

Composto da un vano ad uso negozio ed un vano retrostante con disimpegno e bagno.

Corredato dai corrispondenti diritti condominiali come per legge, destinazione ed uso.

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 25 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO ROSMINI n. 166/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successive Variazioni per "ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE" del 10/06/1985 in atti dal 01/06/1990 n. 2446/85, Variazione d'Ufficio per INSERIMENTO CLASSAMENTO del 14/06/1985 in atti dal 01/07/1999 n. 2446/85, Variazione del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e del 01/01/1994, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.
- L'area su cui sorge il fabbricato è censita al Catasto Terreni nel foglio 11 mappale 25 come ENTE URBANO di mq 272 a Pastita Speciale 1 e perciò esente da rendita.
- Coerenze: Confina con la pubblica Via Rosmini, beni Ferrari su più lati e corte comune sul retro; salvo se altri o meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.649,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.000,00
Data della valutazione:	28/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose e nella disponibilità della proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

1. ISCR. n. reg. part. 1723 n. reg. gen. 12173 del 25/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 23/03/2015 n. 2656/2014 di repertorio.

A favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca €200.000,00 di cui in linea Capitale €88.645,36.

Formalità riferita al bene di cui al presente lotto.

2. ISCR. n. reg. part. 3065 n. reg. gen. 15773 del 14/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Villari Marzio di Seravezza (LU) del 10/09/2010 n. 52062/12296 di repertorio.

A favore *** DATO OSCURATO ***

Contro TERZO DATORE DI IPOTECA: *** DATO OSCURATO ***

DEBITORE NON DATORE: *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca €130.000,00 di cui in linea Capitale €65.000,00.

Formalità riferita al bene di cui al presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRAS. n. reg. part. 8297 n. reg. gen. 11384 del 23/06/2021 PIGNORAMENTO derivante da Atto esecutivo del U.N.E.P. TRIBUNALE DI LUCCA del 19/05/2021 n. 1872 di repertorio.

A favore *** DATO OSCURATO ***

Contro *** DATO OSCURATO ***

Formalità riferita al bene di cui al presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 252,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 68,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.041,89

Millesimi condominiali:

34

Ulteriori avvertenze:

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 al sottoscritto CTU, lo 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 per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- 4) Similmente, per quanto attiene gli eventuali adeguamenti degli impianti alle vigenti normative e per l'acquisizione della certificazione APE non è allo stato possibile determinare con esattezza l'onere economico a causa dell'assenza di tariffe professionali.

Per quanto sopra, in relazione agli oneri di cui ai punti 3 e 4 che precedono, è stata apportata una riduzione del valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto 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 a i 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 a gli 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà.

Quanto ai diritti di 1/2 pervennero per atto di Cessione Diritti ai rogiti Notaio Rizzo Francesco in data 29/11/2005 rep. n. 252704/39045, trascritto a Lucca il 22/12/2001 al n. 14523 reg. part. in favore della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , contro la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** .

Quanto ai restanti diritti di 1/2 per atto di Divisione con la sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , atto ai rogiti Notaio Rizzo Francesco in data 29/11/2005 rep. n. 252704/39045 trascritto a Lucca il 22/12/2005 al n. 14521 reg. part., a seguito di Successione di *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 03/08/2004 n. 15 vol. 684 registrata a Viareggio il 06/10/2004 e trascritta a Lucca il 18/11/2004 al n. 12825 reg. part..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** In precedenza i diritti di 1/2 ciascuno pervennero ai sigg.ri *** DATO OSCURATO *** per Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Torrisi Domenico in data 01/07/1985 rep. n. 72849, trascritto a Lucca in data 03/07/1985 al n. 4808 reg. part. .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte la porzione in discorso è stato costruito in esecuzione della **Licenza Edilizia n. 268 del 09 aprile 1963** e successiva **Variante n. 469 del 02 luglio 1963**.

Non è stato rintracciato il certificato di abitabilità ma sul citato atto Rizzo rep. 252704 del 29.11.2005 è riportato che l'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile in data 25 luglio 1965.

E' stata inoltre presentata domanda di condono edilizio in data 15 aprile 1986 prot. n. 6408 per interventi apportati alle parti comuni del fabbricato, in assenza di autorizzazione. In positivo esito della predetta domanda il Comune di Viareggio ha rilasciato **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1237 del 26 giugno 1997**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La tipologia e le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare e del fabbricato sono da considerarsi ordinarie in relazione all'epoca di realizzazione anche se attualmente necessitano di interventi di manutenzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio non sono state riscontrate difformità significative ai fini censuari.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e i disegni allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Viareggio si riscontrano alcune differenze prospettiche riguardanti sia la singola unità immobiliare che l'intero fabbricato.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si evidenzia la presenza di una singola finestra nel w.c., invece di una più ampia finestratura a nastro rappresentata graficamente; la differente posizione dell'infisso di ingresso ecc. .

L'aggiudicatario dovrà procedere 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.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla attuale situazione catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state rintracciate le certificazioni di conformità e regolare esecuzione dell'impianto elettrico.

Non risulta la certificazione APE relativa all'unità immobiliare in esame.

BENI IN VIAREGGIO VIA ROSMINI 166/A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozi a VIAREGGIO, Via Rosmini 166/A, della superficie commerciale (SEL) di **37,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Fondo ad uso commerciale al piano terreno di più ampio complesso condominiale, accessibile direttamente dalla Via Rosmini.

Composto da un vano ad uso negozio ed un vano retrostante con disimpegno e bagno.

Corredato dai corrispondenti diritti condominiali come per legge, destinazione ed uso.

Identificazione catastale:

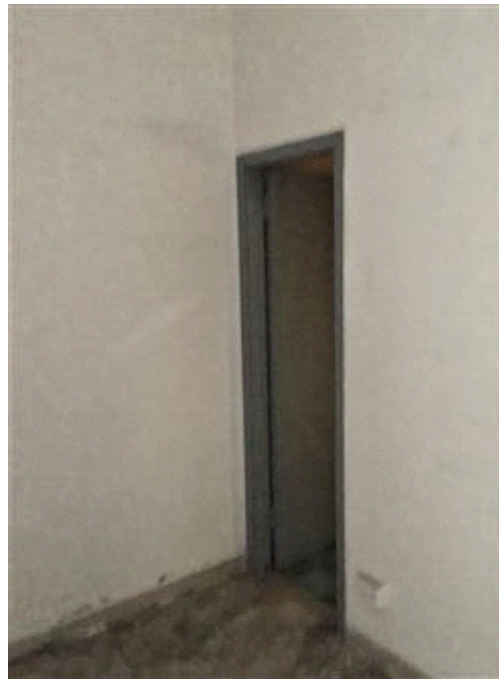
- **foglio 11 particella 25 sub. 2 (catasto fabbricati)**, categoria C/1, classe 10, consistenza 30 mq, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO ROSMINI n. 166/A, piano: T,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successive Variazioni per "ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE" del 10/06/1985 in atti dal 01/06/1990 n. 2446/85, Variazione d'Ufficio per INSERIMENTO CLASSAMENTO del 14/06/1985 in atti dal 01/07/1999 n. 2446/85, Variazione del QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e del 01/01/1994, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

- L'area su cui sorge il fabbricato è censita al Catasto Terreni nel foglio 11 mappale 25 come ENTE URBANO di mq 272 a Pastita Speciale 1 e perciò esente da rendita.
- Coerenze: Confina con la pubblica Via Rosmini, beni Ferrari su più lati e corte comune sul retro; salvo se altri o meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	37,20	x	100 %	=	37,20
Totale:	37,20				37,20



planimetria catastale - fuori scala



Estratto di mappa catastale - fuori scala

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/12/2021

Fonte di informazione: Atto Iantaffi Adriana di Camaiore del 13.12.2021 rep. n. 57671 racc. n. 22183

Descrizione: Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra di un più ampio fabbricato composta da vani ad uso negozio, due ripostigli e bagno, il tutto corredato di resede esclusiva sul retro.

Indirizzo: Viareggio (LU) via Giacomo Leopardi n. 67

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 2.222,22 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	100.000,00
Consistenza	37,20	45,00
Data [mesi]	0	7,00
Prezzo unitario	-	2.222,22
Manutenzione	1,00	2,00
Situazione tecnico-amministrativa	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	-2,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.222,22
Manutenzione		5.000,00
Situazione tecnico-amministrativa		5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	100.000,00
Data [mesi]	-17,50
Prezzo unitario	-17.333,33

Manutenzione	-5.000,00
Situazione tecnico-amministrativa	-5.000,00
Prezzo corretto	72.649,17

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **72.649,17**
Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,20 x 1.952,93 = **72.649,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.649,17**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.649,17**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, ed inoltre: **COMPRAVENDITE DI IMMOBILI COMPARABILI**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	37,20	0,00	72.649,17	72.649,17
				72.649,17 €	72.649,17 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.649,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 14.529,83**

e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 3.041,89
Riduzione per arrotondamento:	€ 3.077,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.000,00

data 28/06/2022

il tecnico incaricato
Geom. DANILO EVANGELISTI - Iscr. Collegio Geometri di Lucca matr. 851