



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

G.E. Dott. Carmine Capozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dott.ssa Agronomo Ludovica Ricottone

CF:RCTLVC85A55L219Y

con studio in VIAREGGIO (LU) via Michele Coppino, 283

telefono: 0584391125

email: studioagr.ricottone@gmail.com

PEC: l.ricottone@conafpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Descrizione del bene:

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettante a _____ su terreno agricolo per coltivazioni florovivaistiche in Comune di VIAREGGIO, Frazione Torre del Lago Puccini, via dei Lecci 171, interno.

Unico appezzamento pianeggiante di superficie catastale complessiva mq 4.574, con pozzo. Vi si accede da via dei Lecci a mezzo strada interpodereale privata e servitù di passo.

Identificazione catastale:

L'appezzamento di terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio nel:

- foglio di mappa 37, particella 509, qualita serra, classe U, superficie mq 2804, reddito agrario 101,37 € reddito dominicale 320,04 € intestato al giusto conto a _____. Dati derivanti da: variazione del 14/06/2003 protocollo n. LU0149089 in atti dal 14/06/2013 (n. 680.1/2003); frazionamento del 20/12/1993 in atti dal 20/12/1993 (n. 2118.1/2003), tipo mappale in atti dal 01/12/1993 T.M. 2580IV/88-94/93 (n. 94.1/1993)

- foglio 37, particella 318, qualita vigneto, classe 1, superficie mq 1770, deduzione A36, reddito agrario 13,71 € reddito dominicale 15,53 € intestato al giusto conto a _____ Dati derivanti da: impianto meccanografico del 19/08/1975.

Per la continuità storica catastale si precisa quanto segue:

- al ventennio l'immobile era identificato al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg. 37 mapp. 509 di ha 0.28.04 e mapp. 318 di ha 0.17.70.

Confini:

I terreni di cui al lotto 1 confinano nel complesso con altri terreni identificati al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg 37 mapp. 211, 374, 465, 466, 680, 666, 224, 501, 571, 475, 534, 511, 643 e al fg. 38 mapp. 247, salvo se altri o meglio di fatto.

Note:

Il terreno di cui al mapp 509 è gravato sul lato Tramontana da una servitù di passo di larghezza costante metri 3 a favore dei terreni contigui tra i quali anche il terreno distinto in catasto dal mappale 318. Il mappale in oggetto ha accesso dalla via dei Lecci mediante un passo privato della larghezza costante di metri cinque fino a raggiungere il terreno medesimo, passo che insiste su beni di proprietà Giannini donatella o aventi causa.

Il terreno di cui al mapp 318 ha accesso dalla via dei Lecci mediante passo privato di cui al mappale 509. Si precisa che il lato Tramontana del mappale in oggetto è gravato da servitù di passo per una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari tre.

NB Non sono state considerate ai fini estimativi le serre e i manufatti amovibili presenti sui terreni, in quanto facenti parte delle attrezzature ed impianti dell'azienda agricola che conduce il fondo.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.574,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.746,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.597,10
Data della valutazione:	24/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta condotto in qualità 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:

-nn. 9563 R.G./1232 R.P. del 10/07/2013

ipoteca **volontaria** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro
per complessivi euro 200.000,00, di cui euro 100.000,00
per capitale, scadenza anni 15.

La formalità è riferita solamente alle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU)
nel foglio 37, particelle 318-509.

-nn. 13060 R.G. / 1929 R.P. del 06/10/2020

ipoteca **giudiziale** a favore di _____ contro
_____, sopra generalizzata, per complessivi euro 18.000,00, di cui euro 13.205,73 per
capitale.

La formalità è riferita solamente alle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU)
nel foglio 37, particelle 318-509, e nel foglio 45, particelle 2803-2808.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-nn. 1252 R.G. / 884 R.P. del 26/01/2021

Atto di **pignoramento** immobiliare a favore di _____, sopra generalizzato, contro
_____, sopra generalizzata.

La formalità è riferita solamente alle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU)
nel foglio 37, particelle 318-509, e nel foglio 45, particelle 2803-2808.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincoli paesaggistici

I mappali ricadono in area soggetta a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.

Ulteriori avvertenze

1. le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque non sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2. in relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità rilevate 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 di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici e 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 dalle 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. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo Valutazione".

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 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
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto
- Non è stata esperita l'azione di riconfinazione dei beni
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni

Inoltre:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

La particella 509, di cui al foglio 37 Catasto Terreni del Comune di Viareggio è pervenuta
in piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita stipulato in data 18/04/2001 ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, n. rep. 237786, trascritto in data 15/05/2001 a Lucca, nn. 7211 R.G./ 4649 R.P., dal sig.

La particella 318, di cui al foglio 37 Catasto Terreni del Comune di Viareggio è pervenuta
, in piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato in data 18/04/2001 ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, n. rep. 237786, trascritto in data 15/05/2001 a Lucca, nn. 7212 R.G. / 4650 R.P..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La particella 509, di cui al foglio 37 Catasto Terreni del Comune di Viareggio è pervenuta al sig.
in piena ed esclusiva proprietà per atto di compravendita stipulato in data 23/02/1994 ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo al n. rep. 206248, trascritto in data 08/03/1994 a Lucca ai nn. 3244 r.g. / 2525 r.p.

La particella 318, di cui al foglio 37 Catasto Terreni del Comune di Viareggio è pervenuta
in piena ed esclusiva proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 29/01/1970, ai rogiti del Notaio Arnaldo Santini, n. rep.18308, trascritto in data 11/02/1970 a Lucca, n. R.P. 905.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viareggio in data 08/11/2021 si evince che secondo il Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004 e il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera di C.C. n. 52 del 04/11/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 51 del 18 dicembre 2019 le particelle 509 e 318 del foglio 37, ricadono in aree classificate nelle tavole del R.U. quale zona:

E1 – Aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio (art. 85), disciplinate nelle N.T.A. al:

- TITOLO VIII – IL TERRITORIO RURALE

CAPO I – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE

- Art. 84 Norme generali e individuazione del territorio rurale

- Art. 85 Definizioni e caratteri delle aree agricole

- Art. 86 Disciplina generale delle aree agricole

- Art. 87 Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo - Art. 88 Manufatti amatoriali

- Art. 89 Interventi ammessi per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo - Art. 90 Disciplina delle



destinazioni d'uso nel territorio rurale

e ricadente in area "Morfolipi dell'insediamento" T.R.10 Campagna abitata (art. 55.2), disciplinata nelle N.T.A. al:

- TITOLO IV – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO III – DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.

- Art. 53 Norme generali relative ai Morfolipi degli insediamenti

- Art. 55 Morfolipi dei tessuti urbani ed extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, comma 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul mappale 318, ad oggi occupato da strutture di serre mobili (che come riportato in premessa non sono state considerate in quanto facenti parte delle attrezzature ed impianti dell'azienda agricola che conduce il fondo), sono state realizzate pavimentazioni di corsie in cemento senza titolo autorizzativo. E' inoltre presente sul mappale 318 un manufatto in muratura ad uso locale tecnico di circa mq 25.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi del terreno

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione delle opere di cemento non autorizzate e smaltimento della risulta: €6.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Terreno identificato nel fg 37 mappa 318

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata introduzione in mappa di manufatto tecnico di circa mq 25 e mancata dichiarazione di nuova costruzione del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione dell'atto di aggiornamento della mappa e delle dichiarazioni di accampionamento del fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali ed onorari professionali per l'accatastamento: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a terreno identificato al foglio 37 mappa 318

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a terreno identificato al foglio 37 mappa 509

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN VIAREGGIO VIA DEI LECCI, FRAZIONE TORRE DEL LAGO PUCCINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Descrizione del bene:

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettante a _____ su terreno agricolo per coltivazioni florovivaistiche in Comune di VIAREGGIO, Frazione Torre del Lago Puccini, via dei Lecci 171, interno.

Unico appezzamento pianeggiante di superficie catastale complessiva mq 4.574, con pozzo. Vi si accede da via dei Lecci a mezzo strada interpodereale privata e servitù di passo.

Identificazione catastale:

L'appezzamento di terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio nel:

- foglio di mappa 37, particella 509, qualità serra, classe U, superficie mq 2804, reddito agrario 101,37 € reddito dominicale 320,04 € intestato al giusto conto _____. Dati derivanti da: variazione del 14/06/2003 protocollo n. LU0149089 in atti dal 14/06/2013 (n. 680.1/2003); frazionamento del 20/12/1993 in atti dal 20/12/1993 (n. 2118.1/2003), tipo mappale in atti dal 01/12/1993 T.M. 2580IV/88-94/93 (n. 94.1/1993)

- foglio 37, particella 318, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 1770, deduzione A36, reddito agrario 13,71 € reddito dominicale 15,53 € intestato al giusto conto _____. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 19/08/1975.

Per la continuità storica catastale si precisa quanto segue:

- al ventennio l'immobile era identificato al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg. 37 mapp. 509 di ha 0.28.04 e mapp. 318 di ha 0.17.70.

Confini:

I terreni di cui al lotto 1 confinano nel complesso con altri terreni identificati al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg 37 mapp. 211, 374, 465, 466, 680, 666, 224, 501, 571, 475, 534, 511, 643 e al fg. 38 mapp. 247, salvo se altri o meglio di fatto.

Note:

Il terreno di cui al mapp 509 è gravato sul lato Tramontana da una servitù di passo di larghezza costante metri 3 a favore dei terreni contigui tra i quali anche il terreno distinto in catasto dal mappale 318. Il mappale in oggetto ha accesso dalla via dei Lecci mediante un passo privato della larghezza costante di metri cinque fino a raggiungere il terreno medesimo, passo che insiste su beni di proprietà _____ o aventi causa.

Il terreno di cui al mapp 318 ha accesso dalla via dei Lecci mediante passo privato di cui al mappale 509. Si precisa che il lato Tramontana del mappale in oggetto è gravato da servitù di passo per una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari tre.

NB Non sono state considerate ai fini estimativi le serre e i manufatti amovibili presenti sui terreni, in quanto facenti parte delle attrezzature ed impianti dell'azienda agricola che conduce il fondo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il beni si trovano in zona agricola di pianura, in area caratterizzata dalla presenza di insediamenti agricoli produttivi, molti dei quali a destinazione florovivaistica..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

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
Appezamento di cui alla particella 318.	1.770,00	x	100 %	=	1.770,00
Appezamento di cui alla particella 509.	2.804,00	x	100 %	=	2.804,00
Totale:	4.574,00				4.574,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/03/2014

Fonte di informazione: atto di compravendita notaio dott. Nicola Lucchesi, Repertorio n.ro 112 Raccolta n.ro 82

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo

Indirizzo: in comune di Viareggio (LU), frazione Torre del Lago Puccini, località "Chiusa di Michelone"

Superfici principali e secondarie: 770

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 22,08 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/05/2013



Fonte di informazione: atto compravendita notaio Fabio Monaco, Repertorio n.ro 49.620 Raccolta n.ro 18.914

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo

Indirizzo: comune di Viareggio (LU), comprensorio Bonifica di Levante, località "Naru", via Aurelia

Superfici principali e secondarie: 590

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 16,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/09/2017

Fonte di informazione: atto compravendita notaio Giovanni Simonelli Repertorio n. 33.809 Raccolta n. 15.871

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo pianeggiante irriguo di forma rettangolare

Indirizzo: Comune di Viareggio, fraz. torre del Lago. Vi si accede a mezzo strada poderale che dalla Via Aurelia Sud va verso il fosso del Guidario

Superfici principali e secondarie: 5230

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 21,03 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.574,00	x	21,37	=	97.746,38
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 97.746,38
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 97.746,38
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Descrizione del criterio di stima utilizzato:

I principi teorici che sono stati adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "piu` probabile valore di mercato" del terreno agricolo in esame, cioe` quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralita` di operatori economici, avrebbe la maggior probabilita` di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima e della presenza di un mercato, seppur limitato, che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si e` dell'avviso che il procedimento piu` idoneo sia quello diretto o sintetico.

Metodo di valutazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate e` stato adottato il procedimento sintetico comparativo monoparametrico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andra` a stimare; al di la` dei limiti di questo metodo, quale la difficolta` oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del piu` probabile valore venale dello stesso.



In base agli elementi sopra esposti, sono state reperite informazioni da recenti atti di compravendita relativi a terreni analoghi (terreni agricoli a destinazione attuale florovivaistica) ubicati nella medesima zona del Comune di Viareggio, fraz. Torre del Lago Puccini. L'indagine presso la Conservatoria del Registri Immobiliari della Provincia di Lucca ha condotto alla individuazione di tre atti di compravendita stipulati in tempi recenti e riferiti a terreni analoghi. In particolare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene da stimare (ubicazione, giacitura, conformazione, destinazione culturale, allagabilità), il valore di mercato unitario dell'appezzamento in esame è pari a €/mq 21,37, pari alla media dei prezzi individuati tramite l'indagine di mercato, rivalutati alla data attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.574,00	0,00	97.746,38	97.746,38
				97.746,38 €	97.746,38 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la piena proprietà dell'intero. Non vi sono quote.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è datenere in considerazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.746,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 18.149,28**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.597,10



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti

su:

Terreno agricolo con porzione in fascia di rispetto stradale sito nel Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, di superficie catastale complessiva mq 4.532; vi si accede a mezzo strada pubblica da via Vittime del 29 Giugno.

Sull'appezzamento sono ubicati due box in struttura prefabbricata e una serra mobile. L'appezzamento presenta conformazione irregolare e giacitura pianeggiante. Il terreno è attualmente incolto.

Identificazione catastale:

L'appezzamento è censito nel Catasto Terreni del Comune di Viareggio nel:

- foglio 45 particella 2803, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 203, deduzione A36, reddito dominicale 1,46 € reddito agrario 1,05 € intestato al giusto conto

- foglio 45, particella 2808, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 4329, deduzione A36, reddito dominicale 31,16 € reddito agrario 22,36 € intestato al giusto conto

Per la continuità storica catastale si precisa che al ventennio l'immobile era identificato al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg. 45 mapp. 43 e 118. Con frazionamento del 23/10/2006 al n 136655.1/2006 il mapp 43 di ha 0.21.10 genera il mapp. 2803 di ha 0.02.03; con frazionamento del 23/10/2006 al n 136655.1/2006 il mapp 118 di ha 0.56.00 genera il mapp 2808 di ha 0.43.29.

Confina con via Vittime del 29 Giugno e con altri terreni identificati al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg. 45 mapp. 2795, 2802, 2809, 3053, 3118, 2822, 2834, 2833, 2811

NB Non è stata considerata ai fini estimativi la serra mobile presente sul mapp 2808, in quanto facente parte delle attrezzature dell'azienda agricola che conduce il fondo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.532,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.620,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.296,32
Data della valutazione:	24/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e non utilizzato.

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:

- nn. 17518 R.G. / 11074 R.P. del 14/10/2010

Locazione Ultrannuale a favore di _____

La formalità risulta gravare gli immobili in Comune di Viareggio (LU), NCT nel foglio 45, particelle 2803 e 2808 (unitamente a maggior consistenza che non interessa la presente procedura). Durata anni 10 scadenza 30/09/2020. In atto si legge: "Successivamente il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di dieci anni in dieci anni qualora non pervenga disdetta scritta al conduttore almeno dodici mesi prima della scadenza naturale o rinnovata".

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:

-nn. 16194 R.G. / 3194 R.P. del 23/09/2010

ipoteca **giudiziale** a favore di _____ e de

Prato C.F. 02178270977, per complessivi euro 12.000,00, di cui euro 6.750,00 per capitale.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808.

Annotata di restrizione beni in data 04/01/2016, n. 25 R.P., per unità immobiliari che non interessano la presente procedura.

-nn. 17082 R.G. / 3423 R.P. del 07/10/2010

ipoteca **giudiziale** a favore di _____

per complessivi euro 120.000,00, di cui euro 80.344,50 per capitale.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808.

Annotata di restrizione beni in data 04/01/2016, n. 26 R.P., per unità immobiliari che non interessano la presente procedura.

-nn. 275 R.G. / 52 R.P. del 10.01.2011

ipoteca **giudiziale**, a favore di _____

_____ , sopra generalizzata, per complessivi euro 50.000,00, di cui euro 22.500,00 per capitale.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808.

Annotata di restrizione beni in data 04/01/2016, n. 29 R.P., per unità immobiliari che non interessano la presente procedura.

-nn. 18206 R.G. / 3645 R.P. del 26/10/2010



ipoteca **giudiziale** a favore di

per complessivi euro 170.000,00, di cui euro per 130.198,15 capitale.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808 (unitamente a maggior consistenza che non interessa la presente relazione).

Annotata di restrizione beni in data 04/01/2016, n. 28 R.P., per unità immobiliari che non interessano la presente procedura.

-nn. 17349 R.G. / 3471 R.P. del 12/10/2010

ipoteca **giudiziale** a favore di

sopra generalizzata, per complessivi euro 70.000,00, di cui euro 36.478,93 per capitale.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808.

Annotata di restrizione beni in data 04/01/2016, n. 27 R.P., per unità immobiliari che non interessano la presente procedura.

-nn. 13060 R.G. / 1929 R.P. del 06/10/2020

ipoteca **giudiziale** a favore di

, contro
sopra generalizzata, per complessivi euro 18.000,00, di cui euro 13.205,73

per capitale.

La formalità è riferita solamente alle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803-2808 e nel foglio 37, particelle 318-509.

- nn. 13114 r.g./ 1939 r.p. del 07/10/2020

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di

, per euro 30.000 di importo ipoteca ed euro 29.611,11 di

importo capitale.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel fg 45 particelle 2803-2808

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-nn. 1252 R.G. / 884 R.P. del 26/01/2021

Pignoramento immobiliare a favore di

La formalità è riferita solamente alle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 37, particelle 318-509, e nel foglio 45, particelle 2803-2808.

- nn. 2468 r.g./ 1604 r.p. del 18/02/2011

Pignoramento immobiliare a favore di

La formalità è riferita solamente agli immobili in Comune di Viareggio, NCT fg 45 mapp 2803-2808 (unitamente a maggior consistenza che non interessa la presente relazione).

Annotata di restrizione beni in data 04/01/2016 al n 22 r.p. per unità immobiliari che non interessano la presente procedura.

- nn 6610 r.g. /4394 r.p. del 27/04/2011

Sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei creditori, a carico della Società ESSEDI SRL in liquidazione con sede in PRATO cf 00193040268.

La formalità è riferita solamente a gli immobili in Comune di Viareggio, NCT fg 45 particelle 2803-2808 (unitamente a maggior consistenza non oggetto della presente relazione).

Annotata di inefficacia parziale in data 04/01/2016 al n 23 r.p. per unità immobiliari che non interessano la presente procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



Dichiarazione di nullità atti, stipulata il 27/09/2010 ai nn. 16368 r.g. /10327 r.p. di repertorio, a favore di

derivante da

Dichiarazione di nullità atti.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Comune di Viareggio fg 45 particelle 2803-2808 (unitamente a maggior consistenza che non interessa la presente relazione)

Dichiarazione di annullamento di atti, stipulata il 13/10/2010 ai nn. 117493 r.g./ 11064 r.p. di repertorio, a favore di

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari in Comune di Viareggio tg 45 particelle 2803-2808 (unitamente a maggior consistenza che non interessa la presente relazione)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Vincoli paesaggistici

I mappali ricadono in area soggetta a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.

Ulteriori avvertenze

1. le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque non sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2. in relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità rilevate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine espone, 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 di eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici e 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 dalle 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. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo Valutazione".

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 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

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto



Non è stata esperita l'azione di riconfinazione dei beni

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni

Inoltre:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti dalla 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 nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

I terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808, si trasferivano in piena ed esclusiva proprietà a seguito di Decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Lucca del 08/10/2013, n. rep. 10317, trascritto in data 22/10/2013, nn. 13864 R.G. / 10265 R.P.,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio gli immobili erano censiti al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 43 e 118, risultavano in nuda proprietà alla società per averli acquistati con decreto di trasferimento del Tribunale di Lucca del 02/09/1994, n. rep. 5528, trascritto in data 04/03/1994 a Lucca ai nn. 3142 R.G./ 2443 R.P..

Con frazionamento del 23/10/2006 al n 136655.1/2006 il mappn 43 di ha 0.21.10 genera il mapp 2803 di ha 0.02.03; con frazionamento del 23/10/2006 al n 136655.1/2006 il mapp 118 di ha 0.56.00 genera il mapp 2808 di ha 0.43.29.

Con atto di scissione con trasferimento di parte del patrimonio a nuova società, a ministero Notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 10/09/2010, n. rep. 110404, trascritto a Lucca in data 14/09/2010, nn. 15805 R.G. / 11029 R.P., i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808, si trasferivano alla nuova società

Annotata di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale per nullità atti, in data 22/10/2010, nn. 18094 R.G. / 3040 R.P..

Con atto di conferimento in società a ministero Notaio La Gamba Giuseppe Antonio del 07/03/2011, n. rep. 111509, trascritto in data 22/03/2011 a Lucca, nn. 4493 R.G. / 2983 R.P., i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 45, particelle 2803 e 2808, si trasferivano alla società

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viareggio in data 08/11/2021 si evince che secondo il Piano Strutturale approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004 e il vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera di C.C. n. 52 del 04/11/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 51 del 18 dicembre 2019 le particelle 2808 e 2803 del foglio 45, ricadono in aree classificate nelle tavole del R.U. quale zona:

e ricadente in area "Morfotipi dell'insediamento" T.R.11 Campagna urbanizzata (art. 55.3), disciplinata nelle N.T.A. al:

- TITOLO IV – INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTI

CAPO III – DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 52 Norme generali relative alla disciplina paesaggistica del R.U.

- Art. 53 Norme generali relative ai Morfotipi degli insediamenti

- Art. 55 Morfotipi dei tessuti urbani ed extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista, comma 3

Il mappale 2808 parzialmente ed il mappale 2803 interamente ricadono in fascia di rispetto stradale, la cui normativa di riferimento è disciplinata all'art. 61 - Fasce di rispetto - delle stesse norme di attuazione.

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viareggio in data 08/11/2021 e allegato alla presente per il dettaglio del testo integrale degli articoli delle N.T.A. sopra indicati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA VITTIME 29 GIUGNO, FRAZIONE TORRE DEL LAGO PUCCINI

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti a

Terreno agricolo con porzione in fascia di rispetto stradale sito nel Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, di superficie catastale complessiva mq 4.532; vi si accede a mezzo strada pubblica da via Vittime del 29 Giugno.

Sull'appezzamento sono ubicati due box in struttura prefabbricata e una serra mobile. L'appezzamento presenta conformazione irregolare e giacitura pianeggiante. Il terreno è attualmente incolto.

Identificazione catastale:



L'appezzamento è censito nel Catasto Terreni del Comune di Viareggio nel:

- foglio 45 particella 2803, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 203, deduzione A36, reddito dominicale 1,46 € reddito agrario 1,05 € intestato al giusto conto
- foglio 45, particella 2808, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 4329, deduzione A36, reddito dominicale 31,16 € reddito agrario 22,36 € intestato al giusto conto

Per la continuità storica catastale si precisa che al ventennio l'immobile era identificato al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg. 45 mapp. 43 e 118. Con frazionamento del 23/10/2006 al n 136655.1/2006 il mapp 43 di ha 0.21.10 genera il mapp. 2803 di ha 0.02.03; con frazionamento del 23/10/2006 al n 136655.1/2006 il mapp 118 di ha 0.56.00 genera il mapp 2808 di ha 0.43.29.

Confina con via Vittime del 29 Giugno e con altri terreni identificati al N.C.T. del Comune di Viareggio al fg. 45 mapp. 2795, 2802, 2809, 3053, 3118, 2822, 2834, 2833, 2811

NB Non è stata considerata ai fini estimativi la serra mobile presente sul mapp 2808, in quanto facente parte delle attrezzature dell'azienda agricola che conduce il fondo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono i beni sono ubicati in un contesto agricolo pianiziale, si trovano in prossimità del cavalcavia dell'Arcobaleno che collega con il centro urbano di Torre del Lago Puccini.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	al di sopra della media	

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
mapp 2803	203,00	x	100 %	=	203,00
mapp 2808	4.329,00	x	100 %	=	4.329,00
Totale:	4.532,00				4.532,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/09/2017

Fonte di informazione: atto compravendita notaio Giovanni Simonelli Repertorio n. 33.809 Raccolta n. 15.871

Descrizione: appezzamento di terreno agricolo pianeggiante irriguo di forma rettangolare

Indirizzo: Comune di Viareggio, fraz. torre del Lago. Vi si accede a mezzo strada poderale che dalla Via Aurelia Sud va verso il fosso del Guidario

Superfici principali e secondarie: 5230

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 21,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al valore unitario dell'immobile di confronto individuato è stato applicato un coefficiente di riduzione del 30% per la presenza della fascia di rispetto stradale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.532,00 x 14,70 = **66.620,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.620,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.620,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Descrizione del criterio di stima utilizzato:

I principi teorici che sono stati adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "piu` probabile valore di mercato" del terreno agricolo in esame, cioe` quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralita` di operatori economici, avrebbe la maggior probabilita` di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima e della presenza di un mercato, seppur limitato, che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si e` dell'avviso che il procedimento piu` idoneo sia quello diretto o sintetico.

Metodo di valutazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate e` stato adottato il procedimento sintetico comparativo monoparametrico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andra` a stimare; al di la` dei limiti di questo metodo, quale la difficolta` oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del piu` probabile valore venale dello stesso.

In base agli elementi sopra esposti, sono state reperite informazioni da recenti atti di compravendita relativi a terreni analoghi ubicati nella medesima zona del Comune di Viareggio, fraz. Torre del Lago Puccini. L'indagine presso la Conservatoria del Registri Immobiliari della Provincia di Lucca ha condotto alla individuazione di tre atti di compravendita stipulati in tempi recenti e riferiti a terreni analoghi. In particolare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed etrinseche al bene da



stimare (ubicazione, giacitura, conformazione, destinazione colturale, allagabilità).

Il valore di mercato unitario utilizzato ai fini della stima è pari a €/mq 14,70, desunto dalla media dei prezzi individuati tramite l'indagine di mercato, rivalutati alla data attuale e decurtati di una percentuale di deprezzamento (30%) dovuta alla presenza della fascia di rispetto stradale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	4.532,00	0,00	66.620,40	66.620,40
				66.620,40 €	66.620,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la piena proprietà dell'intero. Non vi sono quote.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è datenere in considerazione.

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: **€ 66.620,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.324,08**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 53.296,32

data 24/11/2021

il tecnico incaricato
Dott.ssa Agronomo Ludovica Ricottone

