



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 297/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA TIRRENICA SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT GIACOMO LUCENTE

CUSTODE:  
IVG LUCCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FLAVIO BONUCCELLI**

CF:BNCFV54E02L833P  
con studio in VIAREGGIO (LU) Via Puccini 144  
telefono: 0584961423  
email: [flavio.bonuccelli@libero.it](mailto:flavio.bonuccelli@libero.it)  
PEC: [flavio.bonuccelli@geopec.it](mailto:flavio.bonuccelli@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 297/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**VERDE PRIVATO** a VIAREGGIO VIA AURELIA SUD INTERNO, quartiere FORCONE - VARIGNANO, della superficie commerciale di **3.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

terreno di forma irregolare prossima alla trapezoidale, di giacitura pianeggiante, attualmente incolto.

nell' atto di provenienza non sono indicate le modalità di accesso dalla pubblica via in quanto facente parte di un comparto edificatorio che prevedeva la realizzazione di viabilità a comune.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1533 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO, superficie 920, reddito agrario 25,90 € reddito dominicale 59,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31
- foglio 31 particella 1592 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 67, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 0,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31
- foglio 31 particella 1594 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo, superficie 1548, reddito agrario 19,99 € reddito dominicale 28,94 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31
- foglio 31 particella 1595 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo, superficie 805, reddito agrario 10,39 € reddito dominicale 15,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.340,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 133.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 106.880,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/03/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2010 a firma di NOTAIO BUCCIARELLI DUCCI ai nn. 57669/21581 di repertorio, iscritta il 22/12/2010 a LUCCA ai nn. 4416, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO .

Importo ipoteca: 9.000.000,00.

Importo capitale: 4.500.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/10/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 5536 di repertorio, trascritta il 10/11/2017 a LUCCA ai nn. 12176, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

è pendente ricorso giurisdizionale per la destinazione e urbanistica e osservazioni al regolamento urbanistico adottato.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PROPRIETA', in forza di ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA (dal 30/12/2009), con atto stipulato il 30/12/2009 a firma di NOTAIO F. MILLONI



ai nn. 99822/27163 di repertorio, trascritto il 22/02/2010 a LUCCA ai nn. 1936 rp

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPREVENDITA (dal 18/07/1947 fino al 17/02/1970), con atto stipulato il 18/07/1947 a firma di NOTAIO MARIO MATRAIA ai nn. 1908 di repertorio, registrato il 21/07/1947 a VIAREGGIO 95/86

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 PROPRIETA', in forza di SUCCESSIONE DI VINCENTINI STEFANO O STEVE (dal 17/02/1970 fino al 29/12/2005), con atto stipulato il 17/02/1970, trascritto il 19/08/1977 a LUCCA ai nn. 5906.

EREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO DEPOSITATO IN ITALIA CON ATTO NOTAIO MANFREDINI 03/02/1971 REP. 32830 REG.TO A LUCCA IL 10.2.1971 AL N. 578/478 NON TRASCRITTO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 PROPRIETA' , in forza di SUCCESSIONE DI VINCENTINI STEFANO O STEVE (dal 17/02/1970 fino al 29/12/2005), con atto stipulato il 17/02/1970, trascritto il 19/08/1977 a LUCCA ai nn. 5906 RP.

EREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO DEPOSITATO IN ITALIA NOTAIO MANFREDINI REP. 32830 DEL 03/02/1971 REG.TO A LUCCA IL 10/02/1971 N. 578/478 NON TRASCRITTO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 PROPRIETA', in forza di SUCCESSIONE DI VINCENTINI STEFANO O STEVE (dal 17/02/1970 fino al 22/12/2005), con atto stipulato il 17/02/1970, trascritto il 19/08/1977 a LUCCA ai nn. 5906 RP.

EREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO DEPOSITATO IN ITALIA NOTAIO MANFREDINI REP. 32830 DEL 03/02/1971 REG.TO A LUCCA IL 10/02/1971 AL N. 578 VOL. 478 NON TRASCRITTO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/12/2005 fino al 30/12/2009), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di NOTAIO N. RINALDI ai nn. 2140/1454 di repertorio, trascritto il 03/01/2006 a LUCCA ai nn. 183. ACQUISTO DA VINCENTINI GIAMPIERO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3 PROPRIETA' , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/12/2005 fino al 30/12/2009), con atto stipulato il 29/12/2005 a firma di NOTAIO MACCHERONI ai nn. 198524/24564 di repertorio, trascritto il 03/01/2006 a LUCCA ai nn. 177 RP.

ACQUISTATO DA VINCENTINI MARINETTA E VINCENTINI ANGELA TEODORINA

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

i sdue permessi di costruzione citati relativi a villette monofamiliari, sono decaduti in quanto , ancorché siano stati comunicati i rispettivi inizi di lavori, in relata questi non sono stati effettuati. al momentoo attuale la destinazione del terreno non consente la edificazione.

Oltre al ricorso giurisdizionale pendente, risultano essere state presentate nei termini osservazioni al nuovo strumento urbanistico atte a ripristinare la zona edificabile. dalle informazioni assunte tali osservazioni non risultano essere state al momento ancora discusse e comunque il Regolamento Urbanistico non è stato ancora approvato in via definitiva.

si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Viareggio in data 5 marzo 2019

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 170, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione villette, presentata il 28/03/2008, rilasciata il 30/06/2009 con il n. 170 di protocollo.

IL PERMESSO RISULTA ESSERE DECADUTO IN QUANTO LE OPERE NON SONO STATE REALIZZATE NEI TERMINI DI VALIDITA'



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 171, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE VILLETTE, presentata il 28/03/2008, rilasciata il 30/06/2009 con il n. 171 di protocollo.

IL PERMESSO RISULTA DECADUTO IN QUANTO LE OPERE NON SONO STATE REALIZZATE NEL PERIODO DI VALIDITA'

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R4 residenziale comparto C delle NTA relative alla variante urbanistica denominata " approvazione finale variante urbanistica in recepimento di accordo di programma comune di Viareggio - regione Toscana e ACLI di Arezzo ". A seguito di decadenza è in atto un ricorso giurisdizionale amministrativo

Regolamento Urbanistico adottato, in forza di delibera C.C.n. 38 del 8.8.2018, l'immobile ricade in zona VR verde privato . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 68 NTA - aree private di Tutela.. Valgono le disposizioni dello strumento adottato e le misure di salvaguardia art 103 commi primo, secondo e terzo della LR 65/2014

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA AURELIA SUD INTERNO, QUARTIERE FORCONE -  
VARIGNANO

**VERDE PRIVATO**

DI CUI AL PUNTO A

**VERDE PRIVATO** a VIAREGGIO VIA AURELIA SUD INTERNO, quartiere FORCONE - VARIGNANO, della superficie commerciale di **3.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

terreno di forma irregolare prossima alla trapezoidale, di giacitura pianeggiante, attualmente incolto.

nell' atto di provenienza non sono indicate le modalità di accesso dalla pubblica via in quanto facente parte di un comparto edificatorio che prevedeva la realizzazione di viabilità a comune.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 1533 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO, superficie 920, reddito agrario 25,90 € reddito dominicale 59,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31
- foglio 31 particella 1592 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 67, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 0,48 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31
- foglio 31 particella 1594 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo, superficie 1548, reddito



agrario 19,99 € reddito dominicale 28,94 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31

- foglio 31 particella 1595 (catasto terreni), qualita/classe orto irriguo, superficie 805, reddito agrario 10,39 € reddito dominicale 15,05 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero terreno confina con le particelle 700 - 1534 - 1532 - 1591 e 1593 del foglio 31

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incoltoIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno pianeggiante di forma prossima alla trapezoidale, attualmente incolto, della superficie complessiva catastale di mq 3340 in località Varignano - Forcone nei pressi della linea ferroviaria Viareggio - Lucca.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.340,00	x	100 %	=	3.340,00
<b>Totale:</b>	<b>3.340,00</b>				<b>3.340,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerata la sua attuale destinazione urbanistica, non esistono comparabili.

si riporta per estratto l' art. 68 delle NTA del R.U. adottato:

2. *le aree destinate a Verde Privato VR sono inedificabili.*

3. *sono destinate a orti, giardini, parchi. è vietato il taglio di alberi di alto fusto appartenenti alle specie elencate nel regolamento comunale del verde pubblico e privato se non dopo accertata necessità fitosanitaria.*

4. *è ammessa la destinazione a parcheggio pertinenziale su fondo permeabile al fine del soddisfacimento delle quantità minime prescritte dalla L. 122/89, senza la realizzazione di strutture edilizie ad eccezione dei pergolati e senza l' abbattimento di alberature di alto fusto.*

da quanto sopra ne deriva una appetibilità molto limitata, circoscritta eventualmente alle proprietà



contermini, tenuto però conto che gli immobili confinanti sono rappresentati da case di edilizia pubblica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.340,00 x 40,00 = **133.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 133.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 133.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ai fini della valutazione di un terreno l'elemento maggiormente rilevante è rappresentato dalla sua destinazione urbanistica che, al momento, per effetto della salvaguardia, risulta quella di Verde Privato, che non consente alcun tipo di edificazione, ma solo l'eventuale utilizzazione a parcheggi. È quindi ovvio che l'attuale valore del terreno, in mancanza di appetibilità, è di poco superiore a quello di un terreno agricolo.

del resto la presenza di un ricorso presentato contro il comune di Viareggio e di osservazioni ancora non discusse e comunque di non approvazione definitiva del nuovo regolamento urbanistico lasciano aperte modificazioni sensibili della destinazione dell'area, con conseguente forte influenza sul valore.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	VERDE PRIVATO	3.340,00	0,00	133.600,00	133.600,00
				<b>133.600,00 €</b>	<b>133.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

NON RICORRE IL CASO

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: **€ 133.600,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 26.720,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€ 106.880,00**



di fatto e di diritto in cui si trova:

data 06/03/2019

il tecnico incaricato  
FLAVIO BONUCCELLI

