



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2021 unita alla

43/21

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

IVG - Istituto Vendite Giudiziarie Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Tintori Architetto - LOTTO 3 - Terreni Forte dei Marmi

CF:TNTLSN61L31G491U

con studio in CAPANNORI (LU) Via dei canali 7d

telefono: 0583583623

email: alessandro.tintori.architetto@gmail.com

PEC: tintori.alessandro@pcc.architettilucca.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2021

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Terreno con destinazione a Verde Privato** a FORTE DEI MARMI Via Giambattista Vico Snc, della superficie commerciale di **394,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Si tratta di terreni collocati sul lato Mare, rispetto a Via G.B. Vico, e più in particolare sul lato di Viareggio. Rappresentano le porzioni residuali derivanti dagli Espropri per la realizzazione della Rotatoria.

Presentano una sistemazione superficiale a prato, arricchita da un filare di alberi posto lungo Via XX Settembre (Foto 8). Confinano sul lato Viareggio con il giardino di una Villetta e data la destinazione, del Piano Operativo adottato, a verde privato, potrebbero andare ad integrare la dotazione della proprietà limitrofa.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1872 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 162, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a _____ con sede in _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2019 protocollo n. LU0032166 in atti dal 14/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 32166.1/2019) Coerenze: Il Terreno confina a Nord-Ovest con Via XX Settembre, Sud-Ovest con Via Palmiro Togliatti e su tutti gli altri lati con Beni _____ ilvo se altri o aventi causa.

Il Bene deriva dal Frazionamento della Particella 1626, menzionata nel Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla Procedura in Oggetto. Ai fini della ricostruzione della Cronistoria Catastale, la Particella 1626 era derivata da FRAZIONAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. LU0003221 in atti dal 12/01/2010 presentato il 11/01/2010 (n. 3221.1/2010) e, precedentemente, dalla Particella 635, oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/1981 in atti dal 15/12/1981 (n. 7381) e di iscrizione con Impianto meccanografico del 23/12/1975.
- foglio 8 particella 1874 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 232, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a _____ con sede in _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2019 protocollo n. LU0032166 in atti dal 14/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 32166.1/2019) Coerenze: Il Terreno confina a Nord-Ovest con Beni _____, a Sud-Ovest con Via Palmiro Togliatti, a Sud-Est con Beni _____ e _____ ilvo se altri o aventi causa.

Il Bene deriva dal Frazionamento della Particella 1627, menzionata nel Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla Procedura in Oggetto. Ai fini della ricostruzione della Cronistoria Catastale, la Particella 1627 era derivata da FRAZIONAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. LU0003221 in atti dal 12/01/2010 presentato il 11/01/2010 (n. 3221.1/2010) e, precedentemente, dalla Particella 635, oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/1981 in atti dal 15/12/1981 (n. 7381) e di iscrizione con Impianto meccanografico del 23/12/1975.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Filare di alberi lungo strada .Il terreno

B Terreno con destinazione a Verde Privato a FORTE DEI MARMI Via Giambattista Vico Snc, della superficie commerciale di **5.058,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Si tratta di terreno collocato sul lato Mare, rispetto a Via G.B. Vico, e più in particolare sul lato di Massa rispetto a Via XX Settembre. Si presenta con una notevole estensione, nonostante l'esproprio di alcune aree per la realizzazione della Rotatoria più volte ricordata.

La sistemazione superficiale è a prato, arricchita da alcune masse arboree poste in prossimità dei confini Nord-Ovest e Sud-Ovest (Estratto Google-Maps e Foto 5, 6 e 7)). L'accesso avviene attraverso Via Palmiro Togliatti che serve anche alcune Ville disposte lato Mare. A Nord-Est confina con un fosso di raccolta delle acque.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1869 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 5058, reddito agrario 19,59 €, reddito dominicale 30,04 €, intestato a _____, con sede in _____ derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2019 protocollo n. LU0032166 in atti dal 14/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 32166.1/2019) Il Bene deriva dal Frazionamento della Particella 1624, menzionata nel Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla Procedura in Oggetto. Ai fini della ricostruzione della Cronistoria Catastale, la Particella 1624 era derivata da FRAZIONAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. LU0003221 in atti dal 12/01/2010 presentato il 11/01/2010 (n. 3221.1/2010) e, precedentemente, dalla Particella 272, oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/10/1981 in atti dal 15/12/1981 (n. 7481) e di iscrizione con Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Presenta una forma Regolare trapezoidale, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.452,00 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:	€. 272.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.000,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2014 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F. 80005970464 ai nn. 3063 di repertorio, iscritta il 12/11/2014 a Pisa (PI) ai nn. RG 16255 RP 2537, a favore di _____ con sede in _____

contro _____, L., con sede in _____, derivante e _____, nato a _____ da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.010.000,00.

Importo capitale: € 820.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2015 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F. 80005970464 ai nn. 1964 di repertorio, iscritta il 27/07/2015 a Pisa (PI) ai nn. RG 11033 RP 1808, a favore di _____ con sede in _____

contro _____, L., con sede in _____, derivante E _____, nato a _____ da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 369.950,17

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2016 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F. 80005970464 ai nn. 1261/2016 di repertorio, iscritta il 11/07/2016 a Pisa (PI) ai nn. RG 11894 RP 2113, a favore di _____ con sede in _____ CI _____ derivante da ATTO

GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 918.175,81

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/07/2018 a firma di CORTE DI APPELLO di Firenze (FI), C.F. 80026770489 ai nn. 1446 di repertorio, iscritta il 12/06/2019 a Pisa (PI) ai nn. RG 11330 RP 1826, a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____

contro _____ con sede in _____) - CF _____ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0283 SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 97.513,47

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di LUCCA, C.F. 80005990462 ai nn. 876 di repertorio, trascritta il 03/05/2021 a Pisa (PI) ai nn. RG 8863 RP 6263, a favore di _____ con sede in _____ - CF _____ contro _____

_____ con sede in _____ nato a _____

(LU) il _____ CF _____ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

PREMESSA - I TERRENI DI CUI al FOGLIO 8, PARTICELLE 1869, 1872 e 1874 derivano dalle originarie Particelle 272 e 635 (la Particella 272 è stata, dapprima, frazionata nelle Particelle 1624 e 1625, e successivamente la Particella 1624 è stata ulteriormente frazionata e corrisponde, alla data odierna, alle Particelle 1869 e 1870; la Particella 635 è stata, dapprima, frazionata nelle Particelle 1626 e 1627, e successivamente la Particella 1626 è stata ulteriormente frazionata e corrisponde, alla data odierna, alle Particelle 1871 e 1872, mentre la Particella 1627, è stata ulteriormente frazionata e corrisponde, alla data odierna, alle Particelle 1873 e 1874):

I diritti di Piena Proprietà sui Beni della presente porzione risultano legittimamente intestati, per la quota di 100/100 alla Società esecutata _____ con sede in _____),

_____ quanto pervenuti in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Nicola RIVANI FAROLFI in Paullo (MI), del 31/08/1999, ai nn. 149898 di Repertorio e 11900 di Raccolta, registrato il 14/09/1999 a Milano (MI) ai nn. 024896 Serie 1V, trascritto il 07/09/1999 a Pisa (PI) ai nn. RG 15093 RP 9522.

In virtù di tale Atto, la Società _____, acquisiva, dalla Signora _____, porzione dei Beni oggetto di Perizia, con le modalità sotto riportate (Estratto dell'Atto di Provenienza):

".....

Avanti a me, dottor Nicola RIVANI FAROLFI, Notaio in Paullo, iscritto al ruolo del distretto notarile di Milano

sono comparsi i signori:

quale parte venditrice

_____ nato a _____ domiciliato a _____

7, libero professionista, che interviene al presente atto non in proprio ma quale procuratore speciale della Signora

_____ Dott.ssa _____ nata a _____ residente a _____ Milano (n. _____) _____ nsionata, Codice Fiscale _____ al presente atto autorizzato in forza di procura speciale in mia autentica n. 149.653 rep. del 22 luglio 1999 che si allega al presente atto sotto lettera "A"

quale parte acquirente



io a _____ domiciliato per la carica in _____
imprenditore, che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore
Unico ed in legale rappresentanza

_____ in sede in _____
capitale sociale Lire 160.000.000, iscritta al Registro delle Imprese di Lucca al n. _____ e di
_____ presente autorizzato in forza di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione
conferitigli dallo statuto sociale vigente.

Detti componenti, della cui personale identità, qualifica e poteri io Notaio sono certo, previa rinuncia
d'accordo tra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

la Dott.ssa _____, come sopra rappresentata, cede e vende alla Società
_____, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà del
seguito immobile

NOMINATIVAMENTE

In Comune di Forte dei Marmi

- appezzamento di terreno distinto in N.C.T. di detto Comune alla Partita 9156 come segue:

Foglio 8 (otto) Mappale 272 (duecentosettantadue) di ettari 0.55.00 (are cinquantacinque),
seminativo, cl. 2, R.D. L. 63.250 R.A. L.41.250;

Foglio 8 (otto) Mappale 635 (seicentotrentacinque) di ettari 0.07.04 (are sette e centiare quattro),
seminativo, cl. 2, R.D. L. 8.096 R.A. L. 5.280.

Coerenze del mappale 272: a nord mappale 860 con al di là Via Emilia o del Diavolo; ad Est Via XX
Settembre; a sud mappale 712; ad ovest roggia.

Accesso: dalla Via G.B. Vico tramite due passaggi e dalla Via XX Settembre tramite un passaggio.

Coerenze del mappale 635: a nord mappale 897 con al di là Via G.B. Vico; ad est mappali 273 e 697;
a sud mappale 280; ad ovest Via XX Settembre.

Accesso: dalla Via G.B. Vico tramite un passaggio.

.....

- Dichiaro e garantisce la Parte venditrice che quanto in oggetto è di sua piena ed esclusiva
proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, oneri reali in genere, trascrizioni pregiudizievoli e
iscrizioni ipotecarie e presta al riguardo ogni più ampia garanzia da evizione e da molestie di terzi.

.....

LEGGE 28 febbraio 1985 n. 47

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, la Parte
venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il terreno in oggetto è inserito nel Piano
Regolatore Generale del Comune di Forte dei Marmi: parte in zone verdi di valenza ecologica e
parte in strade di progetto ed allargamento stradali.

....."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico Vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 55 del 12/08/2013, e Successive Varianti, tra cui quello approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 09/08/2016 (pubblicazione sul BURT n. 35 del 31/08/2016, e quella relativa all'adozione della delibera C.C. n. 7 del 31/01/2017, successivamente divenuta efficace ai sensi dell'art. 32, comma 3, della LRT 65/2014 a seguito di avviso di pubblicazione sul BURT n. 48 del 28/11/2018).

Gli Immobili oggetto di Perizia ricadono, nel Regolamento Urbanistico Vigente:

- Terreni posti lato mare rispetto a Via G.B. Vico, in "I - Zona di tutela ambientale", e in particolare in Zona "I2 - Zone verdi di valenza ecologica".

Per quanto riguarda la Disciplina di tali Zone si riporta a seguire un estratto delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE, segnalando al contempo, che in data 22/04/2022 è stato Adottato il nuovo PIANO OPERATIVO, del quale verranno trattate a seguire le indicazioni normative.

Estratto dal Regolamento Urbanistico Vigente:

"ART. 17 ZONA "I" DI TUTELA DELL'AMBIENTE

1. Tali zone comprendono le aree urbane ed extraurbane di valore paesaggistico ed ambientale da salvaguardare.

2. Gli interventi ammessi per le singole sottozone di cui al punto 3 del precedente Art. 8 lettera e) sono:

.....

b) ZONE VERDI DI VALENZA ECOLOGICA (I2) - comprende aree pubbliche o private piantumate e/o da piantumare con funzione ecologica e di protezione; per interventi in aree a pericolosità idraulica valgono le prescrizioni di cui all' art.22;

- sono previsti interventi di rimboschimento e di sistemazione ambientale ed estetica senza che questi alterino in misura morfologicamente e paesaggisticamente percepibile l'unità paesistica dei luoghi;

- è consentito il recupero degli edifici esistenti, è ammessa la sostituzione edilizia e/o ampliamento fino ad un massimo di mq. 150,00 di SUL senza incremento delle unità abitative, h.max ml. 7,00 – 2 piani fuori terra, distanza minima da strade pubbliche e di uso pubblico e confini di proprietà ml. 5,00”;

- sono inoltre ammessi gli interventi edilizi disciplinati dal piano Complesso d'intervento, limitatamente al suo periodo di efficacia;

.....”

Si sottolinea, come già anticipato, che è stato recentemente Adottato il PIANO OPERATIVO del Comune di Forte dei Marmi, nuovo Strumento Urbanistico che getta le basi per un approccio innovativo alla gestione del Territorio, improntato alla compatibilità ambientale e al rispetto dei caratteri geo-morfologici e architettonici del Territorio Comunale.

Preme qui ricordare che, dal momento della Pubblicazione del Nuovo Piano Operativo, avvenuta sul B.U.R.T. n° 20 del 18/05/2022, si è aperta la fase della così detta "doppia conformità", cioè della contemporanea rispondenza, di eventuali interventi, sia al Vecchio che al Nuovo Strumento Urbanistico.

Siamo attualmente, nella fase di approvazione definitiva del Nuovo Strumento Urbanistico.

Nel dettaglio, il nuovo Piano Operativo è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 22/04/2022 e, ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 10/2010, l'avviso di adozione del "Nuovo Piano Operativo Comunale e contestuale limitata variante al vigente Piano Strutturale" è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n° 20 del 18 maggio 2022 (è appunto da tale data che sono partiti i 60 gg. per la presentazione delle Osservazioni).

Gli Immobili oggetto di Perizia ricadono, nel Piano Operativo adottato:

- Terreni posti lato mare rispetto a Via G.B. Vico, in "Verde Urbano - Verde Privato incolto (Art. 25)".

Per quanto riguarda la Disciplina di tali Zone si riporta a seguire un estratto delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del nuovo PIANO OPERATIVO Adottato il 22/04/2022, del quale verranno trattate a seguire le indicazioni normative.

Estratto dal Piano Operativo adottato:

"Art. 25 - Verde privato incolto

1. *Le aree a verde privato non edificato costituiscono spazi aperti residuali del tessuto insediativo e aree arborate che devono essere tutelate in quanto concorrono a garantire l'equilibrio ecologico della città.*

2. *In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:*

a) *l'agricoltura di tipo amatoriale e orticola e, limitatamente al tratto della Via Emilia, attività florovivaistiche;*

b) *l'incremento di filari e masse arboree per la riforestazione urbana;*

c) *manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al successivo Art. 74;*

d) *la costruzione di recinzioni di H max ml. 2, con forma e disegno semplice in ferro o legno verniciato. Sono pertanto vietate recinzioni con telo di rete ombreggiante frangivista. Le recinzioni dovranno prevedere adeguati sistemi per garantire la permeabilità faunistica dell'area per il passaggio degli animali di piccola-media taglia. Per le parti non visibili da strade e spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede;*

e) *aree di sosta privata a raso senza trasformazione permanente dei suoli. Per le aree poste all'interno del perimetro del nucleo storico e di quelle contenute entro il raggio di ml. 300 dallo stesso è consentita la sistemazione a parcheggio privato, da realizzare secondo i criteri previsti al successivo Art. 42;*

f) *per i manufatti legittimamente autorizzati sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva e contestuale ricostruzione senza incremento di volume e con diversa sagoma, articolazione e collocazione attraverso l'utilizzo di materiali analoghi a quelli esistenti, senza cambio della destinazione d'uso, salvo quella per l'attività agricola amatoriale.*

3. *Non sono ammessi:*

a) *l'impermeabilizzazione del suolo;*

b) *il deposito, l'esposizione e la vendita di merci, compresi i veicoli;*

c) *l'alterazione del sistema della rete scolante e drenante;*

d) *qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, salvo i manufatti per l'attività agricola amatoriale del precedente punto 2 lett. c).*

4. *Nelle aree arborate sono consentiti gli interventi di cui al precedente Art. 11.*

5. *Le aree che nella cartografia del previgente RU (approvata con delibera C.C. n. 55 del 12/08/2013) erano classificate nella sottozona "I3 - Valore paesaggistico ambientale" e andate distrutte a seguito dell'evento calamitoso del 05/03/2015, è previsto il ripristino dell'area boschiva attraverso un piano di riforestazione redatto da un tecnico abilitato del settore (dottore agronomo-forestale, perito agrario) ai sensi del "Regolamento per la tutela del verde privato" del Comune.*

6. *Sulle aree a verde privato incolte si applicano inoltre le disposizioni previste dal "Regolamento per la tutela del verde privato" del Comune.*

7. *Le aree boscate che concorrono alla formazione della rete di connessione ecologia sono integrate dalle norme di cui al precedente Art. 12."*

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 FORTE DEI MARMI VIA GIAMBATTISTA VICO SNC
TERRENO CON DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO
DI CUI AL PUNTO A

Terreno con destinazione a Verde Privato a FORTE DEI MARMI Via Giambattista Vico Snc, della superficie commerciale di **394,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Si tratta di terreni collocati sul lato Mare, rispetto a Via G.B. Vico, e più in particolare sul lato di Viareggio. Rappresentano le porzioni residuali derivanti dagli Espropri per la realizzazione della Rotatoria.

Presentano una sistemazione superficiale a prato, arricchita da un filare di alberi posto lungo Via XX Settembre (Foto 8). Confinano sul lato Viareggio con il giardino di una Villetta e data la destinazione, del Piano Operativo adottato, a verde privato, potrebbero andare ad integrare la dotazione della proprietà limitrofa.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1872 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 162, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a [redacted] con sede in [redacted] [redacted], derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2019 protocollo n. LU0032166 in atti dal 14/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 32166.1/2019) Coerenze: Il Terreno confina a Nord-Ovest con Via XX Settembre, Sud-Ovest con Via Palmiro Togliatti e su tutti gli altri lati con Beni [redacted], salvo se altri o aventi causa.

Il Bene deriva dal Frazionamento della Particella 1626, menzionata nel Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla Procedura in Oggetto. Ai fini della ricostruzione della Cronistoria Catastale, la Particella 1626 era derivata da FRAZIONAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. LU0003221 in atti dal 12/01/2010 presentato il 11/01/2010 (n. 3221.1/2010) e, precedentemente, dalla Particella 635, oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/1981 in atti dal 15/12/1981 (n. 7381) e di iscrizione con Impianto meccanografico del 23/12/1975.

- foglio 8 particella 1874 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 232, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 1,38 €, intestato a [redacted] con sede in [redacted] [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2019 protocollo n. LU0032166 in atti dal 14/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 32166.1/2019) Coerenze: Il Terreno confina a Nord-Ovest con Beni [redacted], a Sud-Ovest con Via Palmiro Togliatti, a Sud-Est con Beni [redacted] salvo se altri o aventi causa.

Il Bene deriva dal Frazionamento della Particella 1627, menzionata nel Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla Procedura in Oggetto. Ai fini della ricostruzione della



Cronistoria Catastale, la Particella 1627 era derivata da FRAZIONAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. LU0003221 in atti dal 12/01/2010 presentato il 11/01/2010 (n. 3221.1/2010) e, precedentemente, dalla Particella 635, oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/10/1981 in atti dal 15/12/1981 (n. 7381) e di iscrizione con Impianto meccanografico del 23/12/1975.

, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Filare di alberi lungo strada, Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Forte dei Marmi, Pietrasanta, Lucca, Massa). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Estensione del Terreno - Particella 1872 - Superficie Catastale	162,00	x	100 %	=	162,00
Estensione del Terreno - Particella 1874 - Superficie Catastale	232,00	x	100 %	=	232,00
Totale:	394,00				394,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei Beni è stata effettuata alla luce della localizzazione in area pianeggiante, prossima al Centro abitato di Forte dei Marmi, in un contesto di Villette per civile abitazione. I Terreni hanno destinazione a Seminativo, così come risultante dalla qualità Catastale. Allo stato attuale la sistemazione agraria coincide con quella in atti.

Ciò premesso, per la stima del Terreno in oggetto lo scrivente ne ha analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della superficie complessiva, delle condizioni di manutenzione, delle colture arboree, dell'orografia, dell'accessibilità e delle potenzialità pertinenziali confermate dalle indicazioni del Piano Operativo adottato, che lo inquadra come "Verde Privato".



Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni, il Sottoscritto ritiene corretto determinarlo mediante il solo procedimento sintetico-comparativo utilizzando come parametro il mq. e come superficie lo sviluppo dei Terreni così come risultanti dalle Visure Catastali.

Le ricerche sono state concentrate dapprima sui valori dei Terreni agricoli, prendendo a riferimento i dati ricavati dal LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI – Provincia di Lucca – LISTINO 2021 Rilevazione anno 2020, edito da EXEO Srl. La casa editrice del Listino è diretta dall'Ing. Antonio Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare.

Dal Listino sono stati estrapolati i seguenti Valori:

Provincia di LUCCA - Comune di Forte dei Marmi:		
Qualità di coltura	Minimo €/ha	Massimo €/ha
Seminativo	19.000	40.000

Dato le caratteristiche dei Terreni, il Sottoscritto ha ritenuto opportuno approfondire l'indagine attraverso ricerche condotte per via telematica su importanti Portali, quali caasa.it, idealista.it, trovacasa.it, dalle quali sono emersi valori variabili in funzione della collocazione, della distanza dal Mare, della presenza o meno di piccoli annessi agricoli condonati, seppur realizzati con strutture precarie.

Lo Scrivente però, in considerazione della localizzazione in prossimità di Villette e Case dotate di giardino, seppur non in diretto contatto con il Terreno oggetto di Valutazione, ha ritenuto corretto prendere a riferimento il valore normalmente assegnato alle resedi con destinazione a giardino.

Al fine di individuare tale valore, sono stati presi a riferimento i coefficienti avvalorati dalla letteratura in materia, con particolare riguardo al documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio, che per la superficie scoperta quale Resede/Giardino, parametrizza la Superficie (e quindi in questo caso il Prezzo) con l'applicazione del coefficiente del 2% rispetto a quello della superficie abitabile.

Nel caso specifico sono stati reperiti i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai quali è scaturito quanto segue: - Comune di FORTE DEI MARMI - Periferica/CARANNA, per la tipologia di edificio Ville e Villini, una forbice variabile tra 3.800,00 e 5.700,00 €/mq., riferiti alla superficie Lorda degli immobili e ad uno stato di conservazione definito "Normale" in riferimento a quello più frequente in zona.

Ne consegue un valore delle resedi variabili tra:

Valore MINIMO €/mq 3.800 x 2% = €/mq 78

Valore MASSIMO €/mq 5.700 x 2% = €/mq 114

A conclusione dell'indagine, il Sottoscritto ha ritenuto congruo assegnare, al Terreno, un Valore prudenziale uguale a 50 €/mq, inferiore a quello minimo derivante dal calcolo sopra riportato, in conseguenza della necessità di integrare il Bene mediante una serie di opere quali la totale recinzione, là dove consentita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 394,00 x 50,00 = 19.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.700,00



BENI IN FORTE DEI MARMI VIA GIAMBATTISTA VICO SNC
TERRENO CON DESTINAZIONE A VERDE PRIVATO
 DI CUI AL PUNTO B

Terreno con destinazione a Verde Privato a FORTE DEI MARMI Via Giambattista Vico Snc, della superficie commerciale di **5.058,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

Si tratta di terreno collocato sul lato Mare, rispetto a Via G.B. Vico, e più in particolare sul lato di Massa rispetto a Via XX Settembre. Si presenta con una notevole estensione, nonostante l'esproprio di alcune aree per la realizzazione della Rotatoria più volte ricordata.

La sistemazione superficiale è a prato, arricchita da alcune masse arboree poste in prossimità dei confini Nord-Ovest e Sud-Ovest (Estratto Google-Maps e Foto 5, 6 e 7)). L'accesso avviene attraverso Via Palmiro Togliatti che serve anche alcune Ville disposte lato Mare. A Nord-Est confina con un fosso di raccolta delle acque.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1869 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 5058, reddito agrario 19,59 €, reddito dominicale 30,04 €, intestato a [redacted] con sede in [redacted] derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2019 protocollo n. LU0032166 in atti dal 14/05/2019 presentato il 14/05/2019 (n. 32166.1/2019)
 Il Bene deriva dal Frazionamento della Particella 1624, menzionata nel Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla Procedura in Oggetto. Ai fini della ricostruzione della Cronistoria Catastale, la Particella 1624 era derivata da FRAZIONAMENTO del 12/01/2010 protocollo n. LU0003221 in atti dal 12/01/2010 presentato il 11/01/2010 (n. 3221.1/2010) e, precedentemente, dalla Particella 272, oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/10/1981 in atti dal 15/12/1981 (n. 7481) e di iscrizione con Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Presenta una forma Regolare trapezoidale, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Forte dei Marmi, Pietrasanta, Lucca, Massa). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Estensione del Terreno - Particella 1869 - Superficie Catastale	5.058,00	x	100 %	=	5.058,00
Totale:	5.058,00				5.058,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei Beni è stata effettuata alla luce della localizzazione in area pianeggiante, prossima al Centro abitato di Forte dei Marmi, in un contesto di Villette per civile abitazione. I Terreni hanno destinazione a Seminativo, così come risultante dalla qualità Catastale. Allo stato attuale la sistemazione agraria coincide con quella in atti.

Ciò premesso, per la stima del Terreno in oggetto lo scrivente ne ha analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della superficie complessiva, delle condizioni di manutenzione, delle colture arboree, dell'orografia, dell'accessibilità e delle potenzialità pertinenziali confermate dalle indicazioni del Piano Operativo adottato, che lo inquadra come "Verde Privato".

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni, il Sottoscritto ritiene corretto determinarlo mediante il solo procedimento sintetico-comparativo utilizzando come parametro il mq. e come superficie lo sviluppo dei Terreni così come risultanti dalle Visure Catastali.

Le ricerche sono state concentrate dapprima sui valori dei Terreni agricoli, prendendo a riferimento i dati ricavati dal LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI – Provincia di Lucca – LISTINO 2021 Rilevazione anno 2020, edito da EXEO Srl. La casa editrice del Listino è diretta dall'Ing. Antonio Iovine, ex dirigente dell'Agenzia del Territorio, autore di numerose pubblicazioni a carattere professionale in materia di catasto ed estimo immobiliare.

Dal Listino sono stati estrapolati i seguenti Valori:

Provincia di LUCCA - Comune di Forte dei Marmi:

Qualità di coltura	Minimo €/ha	Massimo €/ha
Seminativo	19.000	40.000

Data le caratteristiche dei Terreni, il Sottoscritto ha ritenuto opportuno approfondire l'indagine attraverso ricerche condotte per via telematica su importanti Portali, quali caasa.it, idealista.it, trovacasa.it, dalle quali sono emersi valori variabili in funzione della collocazione, della distanza dal Mare, della presenza o meno di piccoli annessi agricoli condonati, seppur realizzati con strutture precarie.

Lo Scrivente però, in considerazione della localizzazione in prossimità di Villette e Case dotate di giardino, seppur non in diretto contatto con il Terreno oggetto di Valutazione, ha ritenuto corretto prendere a riferimento il valore normalmente assegnato alle resedi con destinazione a giardino.

Al fine di individuare tale valore, sono stati presi a riferimento i coefficienti avvalorati dalla letteratura in materia, con particolare riguardo al documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio, che per la superficie scoperta quale Resede/Giardino, parametrizza la Superficie (e quindi in questo caso il Prezzo) con l'applicazione del coefficiente del 2% rispetto a quello della superficie abitabile.

Nel caso specifico sono stati reperiti i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai quali è scaturito quanto segue: - Comune di FORTE DEI MARMI - Periferica/CARANNA, per la tipologia di edificio Ville e Villini, una forbice variabile tra 3.800,00 e



5.700,00 €/mq., riferiti alla superficie Lorda degli immobili e ad uno stato di conservazione definito "Normale" in riferimento a quello più frequente in zona.

Ne consegue un valore delle resedi variabili tra:

Valore MINIMO € /mq 3.800 x 2% = € /mq 78

Valore MASSIMO € /mq 5.700 x 2% = € /mq 114

A conclusione dell'indagine, il Sottoscritto ha ritenuto congruo assegnare, al Terreno, un Valore prudenziale uguale a 50 €/mq, inferiore a quello minimo derivante dal calcolo sopra riportato, in conseguenza della necessità di integrare il Bene mediante una serie di opere quali la totale recinzione, là dove consentita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.058,00 x 50,00 = 252.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 252.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 252.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Forte dei Marmi, agenzie: Portali telematici Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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 con destinazione a Verde Privato	394,00	0,00	19.700,00	19.700,00



B	Terreno con destinazione a Verde Privato	5.058,00	0,00	252.900,00	252.900,00
				272.600,00 €	272.600,00 €

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: **€. 272.600,00**

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: **€. 54.520,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.000,00**

data 10/04/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Tintori Architetto - LOTTO 3 - Terreni Forte dei Marmi

