



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG Lucca – So.Fi.R srl in persona del legale rappresentante Luvisotti Irene

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

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 37/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Descrizione del bene

I diritti di 2/6 della piena proprietà spettanti ai [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), per la quota di 1/6 ciascuno, su **unità immobiliare per civile abitazione** a VIAREGGIO, Via Vittorio Veneto n. 93, di superficie commerciale mq. 113,04.

Più precisamente, trattasi di fabbricato terratetto a schiera con altri di medesima tipologia elevato su tre piani fuori terra con accesso diretto dalla via Vittorio Veneto. E' composto da vano scale interne di collegamento ai piani primo e secondo, sottoscala, cucina, disimpegno, camera, antibagno e bagno al piano terra; disimpegno, salotto corredato di balcone, bagno e ulteriore vano al piano primo; disimpegno, n. 2 camere con balcone a comune e terrazza coperta al piano secondo.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198, via Vittorio Veneto n. 63, piano: T-1, categoria A/5, classe 11, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq 56, rendita catastale euro 216,91, intestata al giusto conto di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) piena proprietà 1/6, [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) piena proprietà 1/6 e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) piena proprietà 4/6. Dati identificativi derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987, dati di classamento derivanti da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, dati di superficie derivanti da superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/11/1939, prot. n. 000001831).

Confini

Confina nel foglio 19 con le particelle 190, 197, 969 ,199 e con via Vittorio Veneto, salvo se altri o come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.169,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.735,35
Data della valutazione:	20/02/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 28/11/2012, registrato in pari data presso Agenzia delle Entrate - D.P. Pistoia ai nn. 6409 serie 3. Successiva rinegoziazione del canone a decorrere dal 01/11/2020, acquisita dall'Agenzia dell'Entrate con protocollo n. 20120109073739822-000001 in data 01/12/2020, con l'importo dichiarato di 7200 euro/annui. Il contratto e la successiva rinegoziazione sono stati stipulati in data antecedente il pignoramento.

Sulla viltà del canone di affitto:

Il canone di locazione, riferito al cespite sopra dettagliato, è stabilito e concordato in € 7.200 lordi annui da corrispondere in rate mensili anticipate di € 600,00. Ai fini della valutazione, sono stati presi come riferimento i valori unitari locativi (€/mq superficie lorda) riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona OMI B2 "Centrale/CAPOLUOGO ZONA NORD, DON BOSCO, MARCO POLO" per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, compresi fra un minimo di €/mq 6,30 ed un massimo di €/mq 8,20. Tali valori sono stati adeguati con un coefficiente riduttivo del 20% sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, da cui si ricavano valori compresi fra un minimo di €/mq 5,04 ed un massimo di €/mq 6,56 e dai quali si ottiene un valore medio finale di €/mq 5,80.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile e dei valori unitari sopra ricavati, si ottiene una oscillazione finale del prezzo di locazione ordinario del bene compreso tra € 569,72 ed € 741,54 mensili. Oscillazione dipendente dalla consistenza e dalle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni.

In riferimento all'art. 2923 comma III c.c. si conclude pertanto che:

- la stipula del contratto di locazione è antecedente alla data di pignoramento immobiliare;
- il canone di locazione mensile convenuto è pertanto da ritenersi non vile in quanto stipulato ad un importo non inferiore di 1/3 al giusto prezzo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come si ricava dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]. Da annotazione a margine si evince che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Da detto Estratto risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio [REDACTED]. Non sono presenti annotazioni con riferimento alla Legge 151/1975, pertanto il regime patrimoniale è da ritenersi in "comunione dei beni".

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 da tenere in considerazione.

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:

Iscrizione nn. 904/127 del 24/01/2017

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/12/2016 rep. n. 5754 emesso da Tribunale di Bologna, a favore [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto c/o [REDACTED])

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]

Grava su Viareggio foglio 18 particella 357 sub. 6, Viareggio foglio 19 particella 198. Grava su 1/6

Iscrizione nn. 2856/397 del 27/02/2017

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/02/2017 rep. n. 432 emesso da Tribunale di Pistoia, [REDACTED]

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]

Grava su Viareggio foglio 18 particella 357 sub. 6, Viareggio foglio 19 particella 198. Grava su 2/6

Iscrizione nn. 4262/632 del 23/03/2017

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/03/2017 rep. n. 392 emesso da Tribunale di Pistoia a favore [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto c/o [REDACTED])

Importo ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]

Grava su Viareggio foglio 18 particella 357 sub. 6, Viareggio foglio 19 particella 198. Grava su 2/3

Iscrizione nn. 3433/477 del 01/03/2019

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/02/2019 rep. n. 173/2019 emesso da Tribunale di Pistoia, [REDACTED]

Grava su Viareggio foglio 18 particella 357 sub. 6, Viareggio foglio 19 particella 198. Grava su 2/3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione nn. 3110/2275 del 22/02/2023

trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 17/01/2023 rep. n. 271 emesso da UNEP Tribunale di Lucca, [REDACTED]

Grava su Viareggio foglio 18 particella 357 sub. 6, Viareggio foglio 19 particella 198. Grava su 2/6

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:

[REDACTED] la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Viareggio foglio 19 particella 198 era pervenuta per successione, in morte [REDACTED] Registro di [REDACTED] trascritta il [REDACTED] nn. [REDACTED] devoluta per legge.

N.B. non risulta trascritta alcuna accettazione tacita d'eredità

[REDACTED] c.f. [REDACTED], coniugata [REDACTED], sopra generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta in forza di atto di compravendita stipulato in data 20/04/1978 ai rogiti del Notaio Giuseppe Galafate-Orlandi di Viareggio rep. 37680 racc. 1573, trascritto il 26/04/1978 a Lucca ai nn. 3993/3437, [REDACTED], [REDACTED] ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intera proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 306/64 per costruzione di fabbricato a tre piani compreso il terrestre, intestata a [REDACTED], presentata il 14/01/1964 e rilasciata il 14/05/1964.

Licenza Edilizia N. 66/1965 per modifiche al prospetto del fabbricato di cui alla Licenza Edilizia n° 306/1964, intestata [REDACTED] rilasciata il 12/05/1965.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Piano Strutturale vigente del Comune di Viareggio, approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, ai sensi della L.R.T. 5/95.
- Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Viareggio e contestuale Variante Semplificata al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, approvati con Delibera C.C. n. 52 del 04/11/2019.

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona UTOE 5 - "Città storica" in area classificata nella tavola c1.9 RU nei morfotipi dell'insediamento: "CS - Tessuti dei centri e nuclei storici" (art. 54.1 N.T.A.); aree a prevalente destinazione residenziale: "A. Zone di insediamento residenziale di impianto storico" (art. 40 N.T.A.); classificazione degli edifici: "3 - Edifici di valore tipologico" (art. 39.5 N.T.A.).

L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D. Lgs 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico".



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- la misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un aumento di volume con incremento di superficie utile lorda per ampliamento dell'abitazione in luogo della corte al piano terra. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia, normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale L.R.T. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 206 bis L.R.T. 65/2014

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

Costi di regolarizzazione:

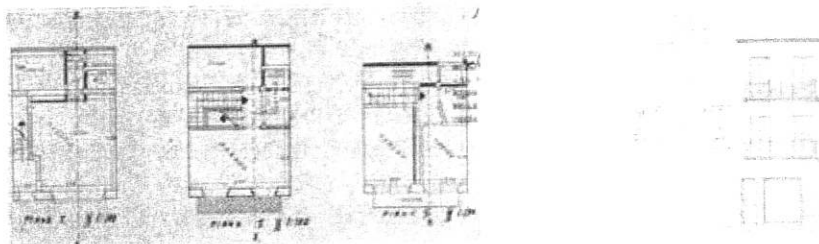
- Oneri tecnici e di presentazione, compreso di sanzione: € 10.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198..

L'importo della sanzione per la pratica ai sensi dell'art. 206 bis L.R.T. 65/2014, non è quantificabile in questa fase in quanto può essere determinato solo una volta stabilito l'ammontare esatto dei parametri edilizi in difformità dal titolo abilitativo. L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo se diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti differenze distributive dei locali interni con modifiche delle aperture su tutti e tre i piani dell'edificio; alcune quote riportate in planimetria non corrispondono a quelle misurate; non sono rappresentati i balconi aggettanti su via Veneto ai piano primo e secondo; è stata realizzata una tettoia con copertura in policarbonato sopra la terrazza retrostante al fabbricato (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia, normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale L.R.T. 65/2014) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014

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

Costi di regolarizzazione:

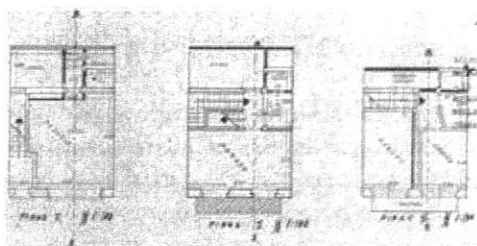
- Sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014.: €2.064,00
- Spese tecniche : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 settimane

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198..

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo se diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.





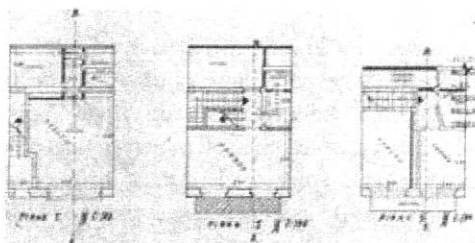
CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale negozio al piano terra presenta allo stato attuale una destinazione d'uso residenziale, in quanto trattasi di un vano cucina a servizio dell'abitazione. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia, normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale L.R.T. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di cambio di destinazione d'uso del locale negozio da commerciale a residenziale mediante fusione con l'abitazione in oggetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale non sono riportati: il piano secondo dell'abitazione; i vani realizzati ai piani terra e primo a seguito di ampliamento planivolumetrico dell'abitazione in luogo della corte retrostante al fabbricato; il balcone aggettante su via Veneto al piano primo. Inoltre, il vano scale risulta spostato in altra posizione. Si evidenziano infine importanti differenze nella distribuzione degli spazi interni ai piani terra e primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale riportante tutte le correzioni necessarie a rappresentare fedelmente lo stato attuale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuova planimetria catastale: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 settimane

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198.

La mappa catastale nel così detto formato "webgis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale



aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi paragrafo conformità edilizia (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n° 52 del 04/11/2019)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: vedi paragrafo conformità edilizia

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

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198..

Vedi paragrafo conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati reperiti i certificati relativi agli impianti .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti mediante tecnico specializzato, redazione delle certificazioni, certificato di rispondenza previo eventuale adeguamento delle parti non a norma.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica degli impianti mediante tecnico specializzato: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198.

Verifica degli impianti mediante tecnico specializzato, redazione delle certificazioni, certificato di rispondenza previo eventuale adeguamento delle parti non a norma.

BENI IN VIAREGGIO VIA VITTORIO VENETO 63

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Descrizione del bene

I diritti di 2/6 della piena proprietà spettanti a [REDACTED], per la quota di 1/6 ciascuno, su unità immobiliare per civile abitazione a VIAREGGIO, Via Vittorio Veneto n. 93, di superficie commerciale mq. 113,04.

Più precisamente, trattasi di fabbricato terratetto a schiera con altri di medesima tipologia elevato su tre piani fuori terra con accesso diretto dalla via Vittorio Veneto. E' composto da vano scale interne di collegamento ai piani primo e secondo, sottoscala, cucina, disimpegno, camera, antibagno e bagno al



piano terra; disimpegno, salotto corredato di balcone, bagno e ulteriore vano al piano primo; disimpegno, n. 2 camere con balcone a comune e terrazza coperta al piano secondo.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 19, particella 198, via Vittorio Veneto n. 63, piano: T-1, categoria A/5, classe 11, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq 56, rendita catastale euro 216,91, intestata al giusto conto [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) piena proprietà 1/6, [REDACTED] piena proprietà 1/6 e [REDACTED] piena proprietà 4/6. Dati identificativi derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987, dati di classamento derivanti da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, dati di superficie derivanti da superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria : data di presentazione 14/11/1939, prot. n. 000001831).

Confini

Confina nel foglio 19 con le particelle 190, 197, 969, 199 e con via Vittorio Veneto, salvo se altri o come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel centro storico di Viareggio a breve distanza dal Lungomare e dai viali della Passeggiata in area mista residenziale e commerciale. Detta area, sita nelle vicinanze del capolinea del servizio di trasporto pubblico (Piazza d'Azeglio) e della stazione ferroviaria di Viareggio, è servita da regolari collegamenti pubblici (autobus di linea urbani). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi scarsi. Sono inoltre presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

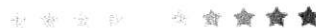
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione delle strutture, finiture ed impianti:

Strutture verticali: muratura perimetrale portante in pietra e laterizio.

Copertura: copertura con manto in cotto.

Intonaci interni: al civile imbiancati.

Pavimenti: in mattonelle di ceramica o monocottura.

Rivestimenti: presenti nella cucina e nei bagni al piano terra e al piano primo. Piastrelle in ceramica o monocottura.

Infissi: infissi esterni in alluminio anodizzato, protetti da persiane in PVC. Infissi interni in parte integralmente in legno tamburato ed in parte con inserti in vetro sabbato e decoro arabesco. Finestre dotate di vetrocamera.

Impianti: impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano con produzione di ACS al piano terra e al piano primo ed elementi radianti in ghisa; impianto di riscaldamento a pompa di calore al piano secondo. Impianto elettrico con elementi disposti sottotraccia. Impianto idrico di acqua corrente a rifornimento della cucina e dei servizi sanitari igienici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie abitazione	108,11	x	100 %	=	108,11
Superficie balcone piano primo	4,37	x	30 %	=	1,31
Superficie balcone piano secondo lato via Veneto	4,37	x	30 %	=	1,31
Superficie terrazza piano secondo retro fabbricato	7,69	x	30 %	=	2,31
Totale:	124,54				113,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/06/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Marco Marvaso rep. n. 17322 rac. n. 8603

Descrizione: fabbr. per c.a., sviluppantesi sui piani T, 1 e 2, collegati mediante scala int., composto al p.t. da ingr.-sogg.-cucina; al p.l da disimp., cam. con balc., st. armadi e bagno; al p.2 da due vani di sgomb. Il tutto corredato da resede esclusiva



Indirizzo: Comune di Viareggio, via Vittorio Veneto n. 155

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 257.000,00 pari a 2.855,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/11/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Lucia Mastromarino rep. n. 2120 rac. n. 1466

Descrizione: u.i. per civile abitazione composta al pt da sogg., scala da accesso al p1, ripost., cucina; al p1 da camera, bagno, disimp., vano scale. Il tutto corredato da due terrazze e da resede esclusiva

Indirizzo: Comune di Viareggio, via Giuseppe Garibaldi n. 15

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della Superficie commerciale è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari; le misure sono state estratte dalla tavola allegata alla Licenza Edilizia n. 306 del 1964 e confrontate con lo stato dei luoghi. A tal fine si specifica che nel calcolo della superficie non sono stati considerati gli ampliamenti volumetrici abusivi realizzati in assenza di titoli abilitativi. Le superfici secondarie sono state raccordate con i coefficienti riportati nel DPR 138/1998 allegato C, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

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 dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia dell'oggetto di stima (villetta a schiera per civile abitazione) e della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Metodo di valutazione dell'unità immobiliare:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, è stato adottato il procedimento sintetico comparativo pluriparametrico del Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. La relativa matrice di calcolo utilizzata è stata risolta dall'applicativo Tribù Office.

La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca di compravendite di immobili similari avvenute dal 10/02/2022 al 10/01/2024 nel medesimo foglio di mappa catastale (foglio 19) e nel foglio adiacente (foglio 13), entrambi caratterizzati da una sostanziale continuità nei caratteri posizionali,



urbanistici, storico-ambientali e socio-economici degli insediamenti.

Il tutto secondo i seguenti passaggi:

- Indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- Ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio dell'elenco immobili di categoria catastale A/4 e A/5 presenti nel medesimo foglio di mappa catastale in cui ricade l'oggetto della stima (foglio 19) e nel foglio adiacente (foglio 13);
- Restrizione alle unità immobiliari di tipologia analoga al bene oggetto di stima. Ai fini della stima sono stati presi in esame solo i fabbricati terra-tetto per civile abitazione elevati su tre piani fuori terra;
- Ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 10/02/2022 al 10/01/2024 nei fogli catastali di studio;
- Incrocio dei dati per determinare l'elenco delle compravendite stipulate nel periodo d'analisi per il segmento immobiliare di interesse.

La ricerca ha condotto all'individuazione di n. 2 comparabili. Ai fini della stima pluriparametrica diretta sono state evidenziate le principali caratteristiche rappresentative del campione di analisi.

I valori unitari desunti dai contratti di compravendita sono stati infine confrontati con i valori medi semestrali del settore residenziale pubblicati sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (OMI) per il Comune di Viareggio, zona OMI B2 - "Centrale/CAPOLUOGO ZONA NORD, DON BOSCO, MARCO POLO" -, 1 semestre 2023, destinazione residenziale, abitazioni civili, che riporta valori unitari di mercato per immobili in normale stato manutentivo compresi fra €/mq 2.350,00 e €/mq 2.800,00.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lucca, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, Osservatorio del Mercato Immobiliare Banca dati OMI - Agenzia del Territorio.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	257.000,00	160.000,00
Consistenza	113,04	90,00	64,00
Data [mesi]	0	20,00	16,00
Prezzo unitario	-	2.855,56	2.500,00
Stato di manutenzione	4,00	6,00	7,00
Qualità degli affacci	6,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.500,00	2.500,00
Stato di manutenzione	10 %	25.700,00	16.000,00
Qualità degli affacci	4 %	10.280,00	6.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	257.000,00	160.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00



Prezzo unitario	57.600,00	122.600,00
Stato di manutenzione	-51.400,00	-48.000,00
Qualità degli affacci	0,00	6.400,00
Prezzo corretto	263.200,00	241.000,00
Valore corpo (media dei prezzi corretti):		252.100,00
Divergenza:	8,43% <	15%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,04 x 2.230,18 = **252.099,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 252.099,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.033,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	appartamento	113,04	0,00	252.099,55	84.033,18
				252.099,55 €	84.033,18 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la piena proprietà per la quota indivisa di 1/3.

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 da tenere in considerazione.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 16.864,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.169,18

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: €. 13.433,84

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: €. 53.735,35



TRIBUNALE ORDINARIO – LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**- RISPOSTA DEL CTU IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA
DELLA PARTE ESECUTATA DEL 05.03.2024 –**

IL CTU

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
VIAREGGIO – via M. Coppino 283
Studioagr.ricottone@gmail.com



Premessa ed incarico:

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Ludovica Ricottone, libera professionista con studio in Viareggio in Via M. Coppino 283, iscritta all'Ordine interprovinciale degli Agronomi di Pisa, Lucca e Massa Carrara al n. 794 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Lucca, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella Espropriazione Immobiliare in oggetto in data 26/09/2023.

Con verbale di udienza del 28.11.2024, il Giudice, tenuto conto delle osservazioni presentate all'elaborato peritale in data 05.03.2024 dall'Avv. [REDACTED], difensore del debitore esecutato [REDACTED], ha richiesto all'esperto estimatore di prendere posizione in merito alle stesse.

La scrivente, espletando l'incarico, risponde come appresso indicato.

1. **Sul punto A) *"Il CTU non ha tenuto nella dovuta considerazione la possibilità di procedere alla divisione degli immobili oggetto della esecuzione e dunque di vendere la sola quota parte di proprietà dei debitori esecutati. Si ritiene che questo profilo debba essere approfondito."***

Sul punto la CTU specifica che:

- Per quanto riguarda il lotto 1 trattasi di fabbricato terratetto a schiera con altri, elevato su tre piani fuori terra, di superficie esterna lorda mq 113,04, tutto adibito a civile abitazione, oggetto di un unico contratto di locazione.

- [REDACTED]



Le unità facenti parte dei due lotti non sono divisibili per ragioni urbanistiche. Infatti, entrambi nel vigente RU ricadono nelle zone di insediamento di impianto storico (A); le specifiche consistenze, rapportate alle zone di insediamento sopra riportate, non consentono il frazionamento delle singole unità immobiliari, in quanto l'aumento del numero degli alloggi esistenti è ammesso a condizione che la superficie utile della singola unità residenziale non sia inferiore a mq 65, (rif NTA al RU vigente del Comune di Viareggio art. 40, comma 4 del Regolamento Urbanistico Comunale vigente e dal Piano Strutturale Comunale). In ogni caso, trattasi di beni immobili che, come descritto in perizia, presentano caratteristiche tali da non essere divisibili tra le quote spettanti ai condividenti.

2. Sul punto B) "I valori indicati dal CTU per i due lotti, in relazione alla consistenza degli immobili e al loro stato di conservazione, appaiono eccessivi. Tale considerazione vale, in particolare, per il lotto 2, che ha una superficie decisamente inferiore rispetto a quella dell'altro lotto e ciò nondimeno gli viene attribuito un valore pressoché identico. Si chiede pertanto che anche in ordine a questo punto il CTU venga invitato a fare ulteriori approfondimenti."

I valori dei lotti sono stati desunti mediante procedimento di stima sintetico comparativo pluriparametrico MCA (Market Comparison Approach) dal confronto documentato di compravendite stipulate nella medesima zona e riferite ad unità immobiliari di analoga tipologia (comparabili), apportando degli opportuni aggiustamenti ai prezzi rilevati in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, come già ampiamente descritto in perizia nel paragrafo "sviluppo valutazione" dei singoli lotti.



Il valore pressoché identico dei due immobili, tenuto conto della differenza di superficie commerciale, è dovuto principalmente alla posizione differente dei due immobili, oltre che alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte.

Infatti, dalla consultazione delle informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, è stato riscontrato che i due lotti sono ubicati in zone territoriali che non presentano una sostanziale continuità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali e socio-economici degli insediamenti.

Più precisamente, il lotto 1 ricade in zona OMI B2 "Centrale/CAPOLUOGO ZONA NORD, DON BOSCO, MARCO POLO", con valori unitari di mercato per immobili residenziali in normale stato manutentivo rilevati nel 1° semestre 2023 compresi fra €/mq 2.350,00 ed €/mq 2.800,00, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I valori unitari pubblicati dalla Banca Dati OMI sono congrui ai valori unitari di stima attribuito ai singoli lotti, giustificando pertanto la differenza di pregio fra le due unità immobiliari.

Viareggio,

IL CTU

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

