



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

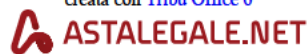
CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con Tribù Office 6



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 161/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La **piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante a *** DATO OSCURATO *** su **appartamento** per civile abitazione della superficie catastale di mq 88 oltre locale posto auto coperto al piano terra di superficie catastale 46 mq per una superficie commerciale totale di mq **99,50**, in MASSAROSA via Sarzanese Sud 2330/B, frazione QUIESA.

Trattasi di appartamento mansardato al secondo (terzo fuori terra) e ultimo piano di fabbricato condominiale di recente ristrutturazione, composto da 5 unità immobiliari. L'appartamento è corredato da locale al piano terra utilizzato come posto auto coperto, al piano terra del fabbricato.

Internamente è composto da ingresso, soggiorno cottura, camera, rispostiglio, disimpegno e bagno.

Alla unità immobiliare si accede da passo carrabile e corte comune sul retro del fabbricato, oggetto di pignoramento ma ricadente nel Lotto 2 della presente vendita (identificato dalla particella 333 sub 1) e a mezzo scale di collegamento esterne ai vari piani.

Si evidenzia che il locale al piano terra utilizzato come posto auto coperto (particella 332 sub 8) costituisce passo di unico ingresso all'appartamento al piano terra del più ampio fabbricato di cui è parte, identificato particella 332 sub 7.

Identificazione catastale:

- L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 15, categoria A/4, classe 8, consistenza 3 vani, rendita €102,86, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA N. 1, piano: 2, Superficie totale 88 mq, totale escluse aree scoperte mq 88. Intestato al giusto conto a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/06/2002 pratica n. 121413 in atti dal 03/06/2002 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 4236.1/2002). Planimetria catastale: Protocollo n. LU0018561 del 04/02/2009. Coerenze: confina con la particella 332 sub 4, 332 sub 11, 332 sub 14
- La scala esterna di accesso a comune ad altre unità immobiliari è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa ne, foglio 54 particella 332 sub. 13, Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. 1 , piano: T-1 - 2, il sub 13 deriva dal sub 10 a seguito di VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. LU0106601 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5348.1/2008)
- Il balcone esterno di accesso a comune altra unità immobiliare al piano 2° (particella 332 sub 11) è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 14, Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. 1 , piano: Piano 2, il sub 14 deriva dal sub 10 a seguito di VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. LU0106601 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5348.1/2008)
- Il posto coperto al piano terra è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 8, categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, superficie catastale mq 46, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA , piano: T, intestato al giusto conto

a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/1, il sub 8 deriva dal sub 5 a seguito di DIVISIONE del 15/04/2005 Pratica n. LU0059058 in atti dal 15/04/2005 DIVISIONE (n. 9046.1/2005). Coerenze: confina con la particella 332 sub 7 a nord est, e particelle 333 sub 1 su due lati. Planimetria catastale: Protocollo n. LU0059058 del 15/04/2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,50 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:	€. 118.580,03
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.864,02
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano aggiornata alla data del 08/10/2024 e da verifica della scrivente aggiornata alla data della presente sui beni del presente lotto risultano le seguenti formalità e gravami:

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 13996/3557 DEL 09/07/2005

ipoteca **volontaria** derivante da Mutuo fondiario del 05/07/2005 n. rep. 19515/7234 a Notaio Canale Parola Daniella

a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO *** ,
Importo ipoteca: 2.000.000.
Importo capitale: 1.000.000.
Durata ipoteca: 10 anni

ISCRIZIONE NN 2570/295 del 20/02/2012

ipoteca **giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 17/02/2012 di Tribunale di Lucca n. 245 di repertorio

a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** ,
Importo ipoteca: 400.000.
Importo capitale: 966.289,70

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE NN 16610/12601 del 07710/2024

verbale di pignoramento immobili del 06/09/2024 n. 3957 di repertorio di Tribunale di Lucca

a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO *** ,

La formalità è riferita alle unità distinte in Catasto Fabbricati del Comune di MASSAROSA Foglio 54 Particella 332 subalterno 8 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 35 mq, Indirizzo via Sarzanese Valdera Piano T; Foglio 54 particella 332 subalterno 15 natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3 vani, indirizzo via Sarzanese Valdera n. 1, Piano 2; Foglio 54, Particella 332 Subalterno 13 Natura E-Ente Comune, indirizzo via Sarzanese Valdera civ 1, Piano T-1-2; Particella 332 Subalterno 14 Natura E-Ente Comune, indirizzo via Sarzanese Valdera civ 1; ed altri beni non oggetto del presente Lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Non è presente condominio o spese condominiali.

I beni di cui al presente lotto 1 non ricadono in area sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano aggiornata alla data del 08/10/2024 si evince che nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Le particelle 332 sub 13, 332 sub 14, 332 sub 15, più altre unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute a [REDACTED] per Decreto di Trasferimento Tribunale di Lucca del 03/04/2003 rep. 977 trascritto il 04/04/2003 ai nn. 6114/4070 da potere di [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED]

*** DATO OSCURATO ***

La part. 332 sub 8 e sub 10 (da cui derivano anche gli attuali sub 13,14,15) ed altre unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute a *** DATO OSCURATO *** per atto di vendita Notaio Canale Parola Daniella del 05/07/2005 rep. 19514 trascritto il 09/07/2005 ai nn. 13995/7879 da potere di [REDACTED] f. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

A [REDACTED] gli immobili la part. 332 sub 8 e sub 10 ed altre unità immobiliari oggetto di pignoramento erano pervenuti in dipendenza della successione a [REDACTED] fu [REDACTED] (denunzia n. 100 vol 167) trascritta nn 905/814 del 17/03/1950 e giusta atto di vendita del 04/06/1965 notaio Aldo Carrara di Massarosa trascritto nn 3867/3180 del 08/07/1965.

N.B. risulta trascritta in data 29/10/2024 ai nn. 18045/13671 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore dell'erede [REDACTED] o, nascente da atto di Notaio Canale Parola Daniella del 05/07/2005 rep. 19514.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1942, successivamente in data 15/07/1957 è stata rilasciata concessione edilizia n°114 per l'ampliamento del fabbricato al piano primo.

Successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria c.e.s. n°145 del 24/09/2002 per opere abusive eseguite su immobile fg 54 mapp 332/5/6, mapp 1438, mapp 1439, a seguito di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L 47/85 in data 30/09/1986 prot 16054, segue determina per rettifica elaborati grafici n°88 del 19/10/2004.

Per interventi volti alla ristrutturazione edilizia dell'intero involucro è stata presentata DIA prot.ed. n.2417 del 2004, DIA variante 3407 del 28/12/2005, DIA variante 3929 del 2006.

In data 22/04/2023 è stata presentata domanda di sanatoria n. 10/2023 ex art 209 LR 65/2014 seguita da integrazione prot 12551/2023 del 15/05/2023, l'autorizzazione non è stata ancora rilasciata in data odierna.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Regolamento Urbanistico Vigente del Comune di Massarosa i beni di cui al presente lotto 1

(particelle 332 sub 15-13-14-8) ricadono nel sistema territoriale di Pianura, U.T.O.E. 11. e sono classificati:

- DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI (lett. a), Insedimenti classificati di impianto storico alterati AF3,
- DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE (lett. a) Edifici classificati di impianto storico alterati AF3

Attualmente, con Delibera CC N.18 del 25.03.2024 è stato avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale e nuovo Piano Operativo del Comune di Massarosa.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

- 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, n 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 se ne ignora pertanto la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 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 dei rifiuti in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in merito al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un soto finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014, Regolamenti Comunali).

Per gli immobili che costituiscono il presente lotto 1, dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio di riferimento (la DIA prot 3929/2006 a variante in corso d'opera rispetto la DIA 3407/2005 sono emerse le seguenti difformità:

- Modifiche prospettiche alle aperture sia ordinarie che a tetto (tipo velux);
- Da ultimo titolo presentato era prevista nel progetto una scala interna di collegamento tra l'unità immobiliare del piano primo lato "ovest" (sub.16) e l'unità immobiliare soprastante del piano secondo (sub 15 in oggetto), la mancata realizzazione della scala ha comportato la creazione dell'unità immobiliare indipendente distinta dal sub.15, già comunque prevista nei titoli precedenti, con il vano studio trasformato in soggiorno/cottura.
- modifica alle tramezzature interne
- Al piano terra è stato realizzato un muro sul lato sud della corte a delimitazione del locale magazzino (map 332 sub 8);
- Diversa conformazione dei terrazzi al piano primo e secondo;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Istanza di sanatoria art 209 LR 65/2014 per modifiche interne e prospettiche.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

oneri tecnici e di presentazione, compreso sanzione: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 54 particelle 332 sub 15, sub 8, sub 13, sub 14.

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.

Si sottolinea che per l'intero fabbricato di cui l'unità è parte è stata presentata istanza di sanatoria prot 12551/2023, non ancora rilasciata alla data attuale.



principali difformità part 332 sub 15. Si precisa che sono presenti anche modifiche nelle quote interne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: ultima planimetria catastale in atti presentata in data 15/04/2005 prot LU0059058)

Per il posto auto coperto al piano terra, dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria in atti sono state rilevate le seguenti difformità:

- sono presenti differenze prospettiche del fabbricato e risultano demoliti i muri interni.
- è presente una parete lungo il profilo est

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale riportante fedelmente lo stato dei luoghi.

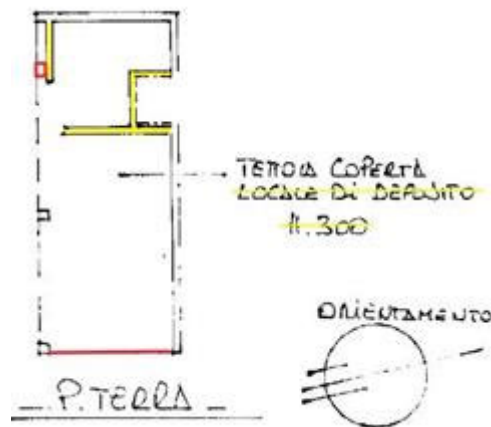
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per aggiornamento planimetria catastale e variazione di classamento da C2 a C6: € 800,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub 8 categoria C2

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", 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.



CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: ultima planimetria catastale in atti presentata in data 04/02/2009 prot LU0018561)

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti sono state rilevate le seguenti difformità:

- lievi modifiche di posizione delle aperture a tetto
- modifica alle tramezzature interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per aggiornamento planimetria catastale: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati del comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub 15.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", 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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MASSAROSA SARZANESE SUD 2330/B , FRAZIONE QUIESA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

La **piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante a *** DATO OSCURATO *** su **appartamento** per civile abitazione della superficie catastale di mq 88 oltre locale posto auto coperto al piano terra di superficie catastale 46 mq per una superficie commerciale totale di mq **99,50**, in MASSAROSA via Sarzanese Sud 2330/B, frazione QUIESA.

Trattasi di appartamento mansardato al secondo (terzo fuori terra) e ultimo piano di fabbricato condominiale di recente ristrutturazione, composto da 5 unità immobiliari. L'appartamento è corredato da locale al piano terra utilizzato come posto auto coperto, al piano terra del fabbricato.

Internamente è composto da ingresso, soggiorno cottura, camera, rispostiglio, disimpegno e bagno.

Alla unità immobiliare si accede da passo carrabile e corte comune sul retro del fabbricato, oggetto di pignoramento ma ricadente nel Lotto 2 della presente vendita (identificato dalla particella 333 sub 1) e a mezzo scale di collegamento esterne ai vari piani.

Si evidenzia che il locale al piano terra utilizzato come posto auto coperto (particella 332 sub 8) costituisce passo di unico ingresso all'appartamento al piano terra del più ampio fabbricato di cui è parte, identificato particella 332 sub 7.

Identificazione catastale:

- L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 15, categoria A/4, classe 8, consistenza 3 vani, rendita €102,86, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA N. 1, piano: 2, Superficie totale 88 mq, totale escluse aree scoperte mq 88. Intestato al giusto conto a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 03/06/2002 pratica n. 121413 in atti dal 03/06/2002 divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 4236.1/2002). Planimetria catastale: Protocollo n. LU0018561 del 04/02/2009. Coerenze: confina con la particella 332 sub 4, 332 sub 11, 332 sub 14
- La scala esterna di accesso a comune ad altre unità immobiliari è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa ne, foglio 54 particella 332 sub. 13, Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. 1 , piano: T-1 - 2, il sub 13 deriva dal sub 10 a seguito di VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. LU0106601 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5348.1/2008)
- Il balcone esterno di accesso a comune altra unità immobiliare al piano 2° (particella 332 sub 11) è distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 14, Bene comune non censibile - Partita speciale A, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. 1 , piano: Piano 2, il sub 14 deriva dal sub 10 a seguito di VARIAZIONE del 18/04/2008 Pratica n. LU0106601 in atti dal 18/04/2008 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 5348.1/2008)
- Il posto coperto al piano terra è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 332 sub. 8, categoria C/2, classe 6, consistenza 35 mq, superficie catastale mq 46, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA , piano: T, intestato al giusto conto a *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/1, il sub 8 deriva dal sub 5 a seguito di DIVISIONE del 15/04/2005 Pratica n. LU0059058 in atti dal 15/04/2005 DIVISIONE (n. 9046.1/2005). Coerenze: confina con la particella 332 sub 7 a nord est, e particelle 333 sub 1 su due lati. Planimetria catastale: Protocollo n. LU0059058 del 15/04/2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di recente ristrutturazione, i pavimenti sono in monocottura, intonaci al civile tinteggiati bianchi, tetto a capanna con travi travicelli in legno e tavelle in laterizio. Nel soggiorno cottura di circa 29,6 mq e nella camera di circa 18,80 mq sono presenti una finestra a giorno e una finestra a tetto, mentre nel bagno e nel ripostiglio di circa 11,8 mq è presente una finestra a tetto.

Bagno con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di nuova realizzazione, non sono ancora presenti gli arredi sanitari (w.c., lavabo, doccia).

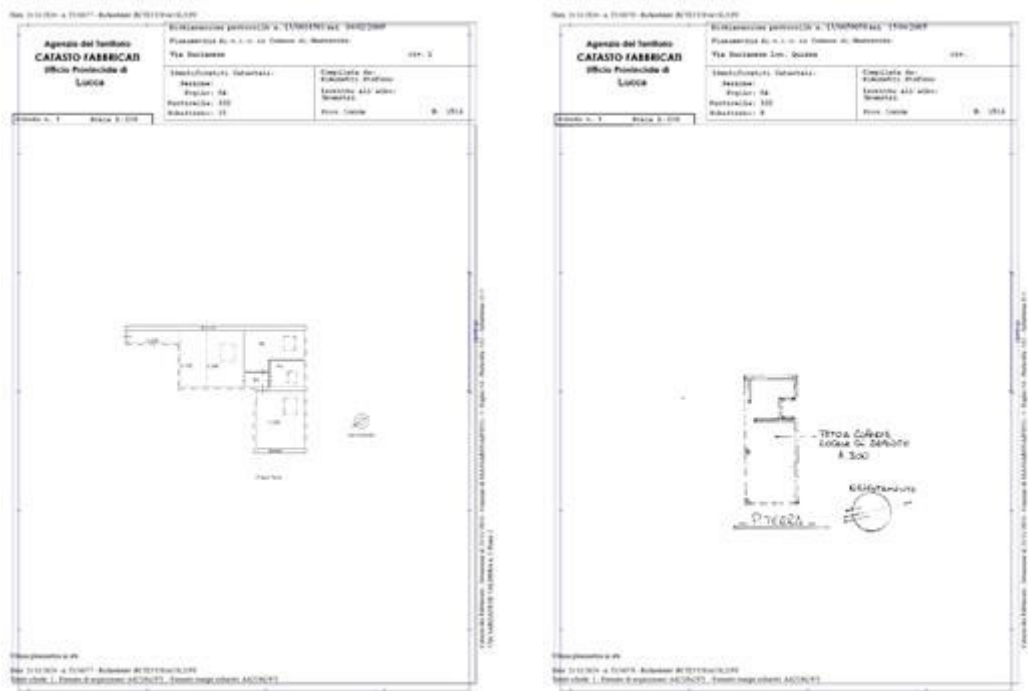
Il sub 8, in catasto qualità C2- magazzino, si presenta come un'area esterna coperta dall'aggetto dei piani superiori del fabbricato sul retro dello stesso, ha suolo pavimentato ed è utilizzato come posto auto.

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
appartamento	88,00	x	100 %	=	88,00
posto auto coperto	46,00	x	25 %	=	11,50
Totale:	134,00				99,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/05/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi Repertorio N° 58060/Raccolta N° 22499
Registro generale 8413/Registro Particolare 6034

Descrizione: appartamento posto al piano secondo di un maggior fabbricato condominiale, composta: ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere, terrazzo e due bagni ed è corredata da cantina e locale garage posti al piano terra.

Indirizzo: Massarosa, fra- zione Quiesa, via Sarzanese 2660/C

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.065,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Bianca Puccinelli, Repertorio N.7.745/Raccolta N.5.724 -

Registro generale 12818/Registro Particolare 9568

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale. composto da soggiorno, cucina, di- simpegno, tre camere, due bagni e due terrazzi; corredato da cantina e da garage al piano seminterrato.

Indirizzo: Comune di Massarosa (LU), frazione Quiesa, via Sarzanese Sud n.2660

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.422,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/07/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Tommaso de Luca, Repertorio N. 30.966/ Raccolta N. 22.907 - Registro generale 14651/Registro Particolare 10505

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano ter- zo composto da ingresso- soggiorno con angolo cottura, riposti- glio, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, oltre locale ad uso garage con annesso ripostiglio posto al piano terra

Indirizzo: Comune di Massarosa (LU), frazione Quiesa Via Sarzanese Sud n. 2660/C

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.483,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca Dati OMI - Agenzia delle Entrate - 2^a semestre 2024, Comune di Massarosa, Zona OMI D4 - Abitazioni di tipo economico (21/02/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Zona OMI D4 comune di Massarosa: Periferica/QUIESA-MACELLARINO-COLLE-BOZZANO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata sono stati individuati n. 3 atti di compravendita riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti a breve distanza dal bene oggetto di stima, tutti ricadenti al 2^a o 3^a piano di in un più ampio condominio prossimo alla via Sarzanese, dunque con livello di piano, affacci e accessibilità analoghi e dotati di posto auto.

Le variabili individuate per la stima sintetica comparativa pluriparametrica sono:

- stato manutentivo (tenuto conto della recente ristrutturazione lo stato manutentivo del bene oggetto di stima è valutato "buono")
- panoramicità (sappur adiacente alla via sarzanese, il bene oggetto di stima affaccia sul retro del fabbricato, con vista lato sud
- luminosità appartamento (il bene oggetot di stima ha finestre ordinarie e in parte finestre a tetto)
- presenza ascensore (il bene oggetto di stima non è dotato di ascensore ma accessibile solo da scala esterna).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.000,00	175.000,00	135.000,00

Consistenza	99,50	122,00	123,00	91,00
Data [mesi]	0	35,00	19,00	33,00
Prezzo unitario	-	1.065,57	1.422,76	1.483,52
stato manutentivo	8,00	6,00	7,00	7,00
panoramicità	7,00	5,00	7,00	7,00
presenza ascensore	0,00	1,00	1,00	1,00
luminosità	4,00	6,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.065,57	1.065,57	1.065,57
stato manutentivo	10 %	13.000,00	17.500,00	13.500,00
panoramicità	5 %	6.500,00	8.750,00	6.750,00
presenza ascensore	10 %	13.000,00	17.500,00	13.500,00
luminosità	5 %	6.500,00	8.750,00	6.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		130.000,00	175.000,00	135.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-23.975,41	-25.040,98	9.057,38
stato manutentivo		26.000,00	17.500,00	13.500,00
panoramicità		13.000,00	0,00	0,00
presenza ascensore		-13.000,00	-17.500,00	-13.500,00
luminosità		-13.000,00	-26.250,00	-20.250,00
Prezzo corretto		119.024,59	123.709,02	123.807,38

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **122.180,33**
Divergenza: 3,86% < **15%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,50 x 1.227,94 = **122.180,03**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.180,03
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.180,03

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della Superficie commerciale dell'appartamento è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalla tavola allegata all'ultimo titolo edilizio di riferimento (DIA 3929 del 2006 a variante in corso d'opera alla DIA prot in 3407/2005) e confrontate con lo stato dei luoghi. Le superfici secondarie (tettoia coperta/locale di deposito al piano terr) 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" dei cespiti 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 del bene immobile oggetto di stima (unità immobiliare per civile abitazione con resede pertinenziale) 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 comparativo.

Metodo di valutazione e fonti di informazione:

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 Tribu 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 simili, avvenute nell'ultimo anno e nella medesima zona in cui ricade il soggetto di stima, secondo i seguenti passaggi:

1. indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse
2. ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa dell'elenco immobili di categoria catastale A/4 ed A/3 presenti sul foglio 54 e 55 (fogli che coprono il territorio della fraz. Quiesa), caratterizzati da una sostanziale omogeneità dal punto di vista edilizio ed urbanistico, in particolare sono stati filtrati gli appartamenti ubicati in prossimità della SS 439 Sarzanese Valdera..
3. ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate negli ultimi tre anni nei fogli catastali di interesse
4. incrocio dei dati per determinare l'elenco delle compravendite stipulate negli ultimi due anni per il segmento immobiliare di interesse.

La ricerca ha condotto all'individuazione di 3 atti di confronto, relativi ad unità immobiliari per civile abitazione localizzati nel medesimo segmento immobiliare e a breve distanza dal bene in oggetto. Ai fini dell'estima pluriparametrica diretta sono state evidenziate le principali caratteristiche rappresentative del campione di analisi.

I valori unitari desunti dai contratti di compravendita sono stati confrontati con i valori medi semestrali del settore residenziale pubblicati sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (OMI) per la zona "D4/Periferica/QUIESA/MACELARINO/COLLE/BOZZANO/EST del Comune di Massarosa, riferiti ad immobili residenziali di tipo economico per il secondo semestre 2024 (ultimo semestre pubblicato disponibile).

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

Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, osservatorio del mercato immobiliare Banca dati OMI - 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	appartamento	99,50	0,00	122.180,03	122.180,03
				122.180,03 €	122.180,03 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.580,03**

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: **€. 23.716,01**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.864,02**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a *** DATO OSCURATO *** su appartamento per civile abitazione della superficie commerciale di mq 158, in MASSAROSA via Sarzanese Sud int civ 2256/E, frazione QUIESA.

Più precisamente porzione di fabbricato formata dall'intero piano primo di più ampio fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e costituito da n. 4 unità immobiliari.

L'unità residenziale in oggetto ha accesso autonomo da scala esterna e terrazzo sul fronte nord del fabbricato di cui è parte, si compone di ingresso, soggiorno, tinello, cottura, disimp, studio, ripostiglio, n. 3 camere e bagno. Il tutto corredato di terrazza esclusiva sui lati nord ed est dell'abitazione; Il complessivo fabbricato presenta un mediocre stato manutentivo, si specifica che la terrazza sul lato est è ad oggi non agibile causa vetustà, la copertura è costruita in eternit e quindi necessiterà di intervento idoneo per lo smaltimento.

Vi si accede mediante

- strada interpoderale privata (mapp 1084, 1486, 307, compresi nel corpo C del presente lotto 2) che diparte da via Sarzanese.
- segue passo in comproprietà con le altre u.i. facenti parte del più ampio fabbricato sulla particella 1487 del foglio 54 (si specifica che la particella 1487 non è oggetto di pignoramento).
- passo sulla particella 1438 sub 4 (sul quale è istituita servitù di passo e sosta a favore della particella 1438 sub 8 e 1439).

Identificazione catastale:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 54, particella 1438, sub 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, indirizzo: via Sarzanese Valdera n. int. piano 1, intestata al giusto conto di, intestato al giusto conto di [REDACTED] in VIAREGGIO (LU) per la quota di 1/1, Dati identificativi: derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 02/02/2005 Pratica n. LU0017765 in atti dal 02/02/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 698.1/2005). Dati di superficie: Totale: 158 m2 Totale escluse aree scoperte: 150 m2.

Ultima Planimetria catastale in atti prot LU0017765 del 02/02/2005.

B

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a [REDACTED] su **capannone artigianale** della superficie commerciale di mq 584, in MASSAROSA, via Sarzanese Valdera snc, Frazione Quiesa.

Più precisamente, trattasi di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti tra loro, in aderenza ad una altre proprietà sul lato ovest del fabbricato, corredato di passo carrabile e corte (map 333

sub 1).

I fabbricati presentano un pessimo stato di manutenzione, la copertura è costruita in eternit e quindi necessiterà di intervento idoneo per lo smaltimento.

Sono presenti servizi igienici, un disimpegno ed un riportiglio.

Il corpo di fabbrica posto lato sud (particella 1439) è posta al piano terra, parte del corpo lato nord (particella 1516) è elevato su due piani con accesso da scale interna ed esterna, oggi demolite.

Vi si accede dalla via SS Sarzanese Valdera mediante

- passo carrabile e corte comune identificato alla particella 333 sub 1
- oppure mediante viabilità interpoderale privata compresa nel corpo C del presente lotto (mapp 1084, 1486, 307), segue passo sulla particella 1438 sub 4 corte a comune sulla quale è istituita servitù di passo e sosta a favore delle particelle 1439 e 1438 sub 8 ed altre o passo sulla 1438 sub 5 sulla quale è istituita servitù di passo e sosta a favore delle particelle 1439 e 1438 sub 8 ed altre.

Si evidenzia che la particella 333 sub 1 costituisce di fatto corte a comune e unico passo di accesso alle proprietà identificate particella 332 subb 8,15 (entrambe lotto 1 della presente perizia) e subb 7,16,17,11 di proprietà di terzi, viene inserita nel presente lotto 2 in conseguenza della complementarietà della particella con gli altri beni pignorati di cui al medesimo lotto 2 (vedasi paragrafo "7.2 situazione urbanistica").

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 1516, categoria C/3, classe 4, consistenza 270 mq, rendita 1.268,94 Euro, Dati di superficie: Totale: 286 mq, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. INT , piano: T-1, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , Dati identificativi derivanti da COSTITUZIONE del 02/05/2005 Pratica n. LU0068518 in atti dal 02/05/2005 COSTITUZIONE (n. 3538.1/2005)

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 1439, categoria C/3, classe 3, consistenza 273 mq, Rendita catastale € 1.099,74, Dati di superficie: Totale 298 mq, Indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA, piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 31/05/2002 Pratica n. 119943 in atti dal 31/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1005.1/2002)

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 333 sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 224,40 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese Valdera n. 47 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2002 Pratica n. 121598 in atti dal 03/06/2002 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4243.1/2002)

Coerenze: particella 332 sub 8, 332 sub 7, 332 sub 4



I diritti di 1/1 della piena proprietà spettante a *** DATO OSCURATO *** su **terreno agricolo** e viabilità di accesso a MASSAROSA via SARZANESE VALDERA, int, frazione QUIESA , della superficie commerciale di **1.275,00 mq**.

Trattasi in parte di un corpo di terreno agricolo incolto, copertura a prato spontaneo, di superficie catastale complessiva mq 1.275 attualmente utilizzato come area parcheggio privato e in parte (mapp 1486, 1084 e 307) di terreni ed area urbana costituenti di fatto la viabilità carrabile privata di accesso ai beni di cui al corpo A e B del presente lotto, anche a beni di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

Il tratto di viabilità di accesso privata (con servitù di passo di altre proprietà frontiste) è distinta:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1486, categoria F/1, consistenza 270, indirizzo catastale: via Monte Quiesa, piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** dati identificativi: derivante da particella 337 sub 1 a seguito di VARIAZIONE del 23/02/2005 Pratica n. LU0028699 in atti dal 23/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 3733.1/2005).

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 307, partita 2, qualita/classe PASSO, superficie 160. Annotazioni: comune ai num 306, 308, 309, 310, 314, 315 e .317 del foglio 54 e ad enti urbani.

Catasto Terreni del comune di Massarosa, foglio 54 particella 1084, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 130, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 1,21 €, indirizzo catastale: Comune di MASSAROSA (F035) (LU), intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 786 a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 14/10/1988 D.V.681/88 (n. 19.1/1985).

Il terreno agricolo ad uso parcheggio privato è distinto

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 337 sub. 7, consistenza 60 mq, indirizzo catastale: via Monte Quiesa, piano: T, intestato al giusto conto di [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIAREGGIO (LU) Diritto di: Proprieta' per 1/1 , derivante da particella 337 sub 1 a seguito di VARIAZIONE del 23/02/2005 Pratica n. LU0028699 in atti dal 23/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 3733.1/2005)

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1488, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 366, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particelle 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1489, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1490, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1491, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005)

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1492, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 14, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1493, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1494, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005

Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1495, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1496, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1497, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1498, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1499, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1500, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1501, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 14, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1502, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1503, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1504, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1505, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1506, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1507, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1508, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1510, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1512, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 18, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	893,22 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:	€. 365.196,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 292.157,02
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano aggiornata alla data del 08/10/2024 e da verifica della scrivente aggiornata alla data della presente sui beni del presente lotto risultano le seguenti formalità e gravami:

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 13996/3557 del 09/07/2005

ipoteca **volontaria** derivante da Mutuo fondiario del 05/07/2005 a firma di Notaio Canale Parola Daniella sede Viareggio Numero di repertorio 19515/7234, iscritta il 09/07/2005 a Lucca ai nn. 13996/3557,

a favore di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , .

Importo totale ipoteca: € 2.000.000.

Importo capitale: € 1.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita a tutti i beni immobili pignorati in particolare nel presente lotto 2: Foglio 54 del Comune di Massarosa, particella 1438 subalterno 8 natura A3, particella 1516 natura C3; particella 1439 natura C3; particella 333 subalterno 1 natura C6, particella 337 subalterno 7 natura F1; particella 1486 natura F1, particella 1084 natura T; particella 307 natura T; particella 1488 natura T; particella 1489 natura T; particella 1490 natura T; particella 1491 natura T; particella 1492 natura T; particella 1493 natura T; particella 1494 natura T; particella 1495 natura T; particella 1496 natura T; particella 1497 natura T; particella 1498 natura T; particella 1499 natura T; particella 1500 natura T; particella 1501 natura T; particella 1502 natura T; particella 1503 natura T; particella 1504 natura T; particella 1505 natura T; particella 1506 natura T; particella 1507 natura T; particella 1508 natura T; particella 1510 natura T; particella 1512 natura T; e altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto.

ISCRIZIONE NN 2570/295 del 20/02/2012

ipoteca **giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del 17/02/2012 a firma di Tribunale di Lucca, Numero di repertorio 245,

a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , .

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 966.289,70.

La formalità è riferita a tutti i beni immobili pignorati in particolare nel presente lotto 2: Foglio 54 del Comune di Massarosa, particella 1438 subalterno 8 natura A3, particella 1516 natura C3; particella 1439 natura C3; particella 333 subalterno 1 natura C6, particella 337 subalterno 7 natura F1; particella 1486 natura F1, particella 1084 natura T; particella 307 natura T; particella 1488 natura T;

particella 1489 natura T; particella 1490 natura T; particella 1491 natura T; particella 1492 natura T; particella 1493 natura T; particella 1494 natura T; particella 1495 natura T; particella 1496 natura T; particella 1497 natura T; particella 1498 natura T; particella 1499 natura T; particella 1500 natura T; particella 1501 natura T; particella 1502 natura T; particella 1503 natura T; particella 1504 natura T; particella 1505 natura T; particella 1506 natura T; particella 1507 natura T; particella 1508 natura T; particella 1510 natura T; particella 1512 natura T; e altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

TRASCRIZIONE NN 16610/12601 del 07/10/2024

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili del 06/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca, N di repertorio 3957

a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** La formalità è riferita a tutti i beni immobili pignorati in particolare nel presente lotto 2: Foglio 54 del Comune di Massarosa, particella 1438 subalterno 8 natura A3, particella 1516 natura C3; particella 1439 natura C3; particella 333 subalterno 1 natura C6, particella 337 subalterno 7 natura F1; particella 1486 natura F1, particella 1084 natura T; particella 307 natura T; particella 1488 natura T; particella 1489 natura T; particella 1490 natura T; particella 1491 natura T; particella 1492 natura T; particella 1493 natura T; particella 1494 natura T; particella 1495 natura T; particella 1496 natura T; particella 1497 natura T; particella 1498 natura T; particella 1499 natura T; particella 1500 natura T; particella 1501 natura T; particella 1502 natura T; particella 1503 natura T; particella 1504 natura T; particella 1505 natura T; particella 1506 natura T; particella 1507 natura T; particella 1508 natura T; particella 1510 natura T; particella 1512 natura T; e altre particelle pignorate non oggetto del presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

Dalla relazione Notarile dott.ssa Giulia Messina Vitrano aggiornata alla data del 08/10/2024 si evince che nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

In parte quota 1/1 di Fg. 54 part. 1084 e Diritti su Fg. 54 part. 307 sono pervenuti a [REDACTED] per atto di vendita Notaio Nannini Luca del 03/04/2003 rep. 41668 trascritto il 22/04/2003 ai nn. 7387/5015 da potere di [REDACTED] c. [REDACTED] e [REDACTED] .f. [REDACTED]

Nel quadro d si precisa: "Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà sul passo

identificato dal mapp. 307 del foglio 54. Ai fini della continuità storico-catastale precisano i comparenti che il mappale 1084 è derivato dalla porzione "B" dell'originario mappale 786 in ordine al tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Lucca in data 14/02/1985 n. 19 e successivamente convalidato in data 18/12/1986 prot. n. 96548. La parte compratrice ha dichiarato di essere a conoscenza e di accettare tutte le pattuizioni contenute nell'atto di provenienza sopra citato, con particolare riferimento al diritto perpetuo di passo che i danti causa dell'attuale parte venditrice si sono riservati per sé e loro aventi causa per disimpegnare l'accesso al fondo rappresentato dal mappale 786 del foglio 54.

*** DATO OSCURATO ***

In parte le particelle 333 sub 1, 1439, 1516, 1438 sub 8 ed altro bene oggetto di pignoramento sono pervenuti a *** DATO OSCURATO *** per atto di vendita Notaio Canale Parola Daniella del 05/07/2005 rep. 19514 trascritto il 09/07/2005 ai nn. 13995/7879 da potere di [REDACTED]

Ed in parte, i restanti immobili ed altri beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a *** DATO OSCURATO *** per Decreto di Trasferimento Tribunale di Lucca del 03/04/2003 rep. 977 trascritto il 04/04/2003 ai nn. 6114/4070 da potere di [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Si segnala costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 29/09/2006 rep. nn. 8278/2647 Notaio Giusti Lamberto sede Capannori trascritto nn. 22152/12903 del 13/10/2006 a favore di [REDACTED] sede Viareggio (LU) c.f. [REDACTED] 7 per il diritto di "passo condotte e con ogni mezzo" contro [REDACTED] . sede Viareggio (LU) [REDACTED] .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Gagnani Pietro gli immobili di cui alle particelle 333 sub 1 - 1439- 1516- 1438 sub 8 ed altro bene pignorato oggetto di altro lotto erano pervenuti:

- in parte particella 1439 in dipendenza della successione a [REDACTED] nata il [REDACTED] 8 a Massarosa (LU) [REDACTED] deceduta il 23/12/1986 (denuncia del 27/06/2005 numero di Ufficio del Registro di Viareggio) trascritta nn 15051/8494 del 23/07/2005
- e in parte i restanti immobili in dipendenza della successione a [REDACTED] fu [REDACTED] deceduto il 14/10/1949 (denuncia n. 100 vol 167) trascritta nn 905/814 del 17/03/1950 e giusto atto di vendita del 04/06/1965 notaio Aldo Carrara di Massarosa trascritto nn 3867/3180 del 08/07/1965.

N.B. risulta trascritta in data 29/10/2024 ai nn. 18045/13671 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore dell'erede [REDACTED], nascente da atto di Notaio Canale Parola Daniella del 05/07/2005 rep. 19514.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Corpo A - appartamento

- L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967,
- In data 24/09/2002 è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria c.e.s. n°145 per sanare opere abusive eseguite su immobile sito in fraz. Quiesa fg 54 mapp 332/5/6, mapp 1438, mapp 1439, a seguito di domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L 47/85 in data 30/09/1986 prot 16054; segue determina per rettifica elaborati grafici n°88 del 19/10/2004.

- successivamente per cambio di destinazione e formazione di più unità immobiliari è stata presentata al Comune di Massarosa ai sensi della Legge Regionale n 52/1999, Denuncia di inizio attività protocollo 2418 del 14/04/2004, i lavori di quest ultima non sono iniziati ed i titolo è oggi decaduto.

Corpo B - Capannone Artigianale

- L'intero fabbricato è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967,
- In data 30/09/1986 prot 16054 è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85, cui è seguito il rilascio della autorizzazione n 145 del 21/03/2002; successiva rettifica elaborati e relazione descrittiva, nonchè ricevuta di avvenuta variazione catastale a rettifica della documentazione allegata originariamente alla c.e.s. suddetta del 23/09/2004 prot 23059 segue determina per rettifica elaborati grafici n°88 del 19/10/2004.
- successivamente per cambio di destinazione piano terra e formazione di più unità immobiliari è stata presentata al Comune di Massarosa ai sensi della Legge Regionale n 52/1999, Denuncia di inizio attività in data 14/04/2004 protocollo 2419, i lavori di quest ultima non sono iniziati ed i titolo è oggi decaduto.
- Per quanto riguarda il passo carrabile e corte di cui alla particella 333 sub 1 del foglio 54 si specifica che l'area è compresa nell' ultimo titolo edilizio riferita ai beni di cui al lotto 1 della presente vendita, pertanto successivamente alla già citata C.e.s. 145/2002 in particolare in riferimento alla DIA prot ed n 2417 del 2004, DIA variante 3407 del 2005, DIA variante 3929 del 2006.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Massarosa I beni pignorati di cui al presente Lotto sono tutti compresi - insieme ad altri di proprietà di terzi - nella II Variante Manutenzione in area di intervento disciplinata dalla Scheda norma RR 11.3 (allegato).

I dati di riferimento per la Scheda norma RR 11.3, cui si rimanda per maggiori dettagli, sono:

Modalità di intervento: PDC

Articolazione spaziale dell'intervento:

- superficie fondiaria mq 3.500
- superficie da cedere mq: 275
- Destinazione d'uso: residenziale
- U.I. Residenziali n. 5
- S.U.L. max Residenziale mq 450

Descrizione area d'intervento:

L'area di intervento è situata all'interno del sistema insediativo della fazione di Quiesa a carattere residenziale. Si tratta di un'area interna collegata direttamente con la strada Sarzanese da due accessi. Per la sua conformazione le viabilità di accesso alla Strada Sarzanese Valdera di prestano per essere utilizzate una come ingresso e l'altra come uscita creando un senso unico di marcia Sull'area libera in molte sue parti però presenta un manufatto ad uso artigianale in pessimo stato conservativo e del quale si prevede il suo smantellamento ed il recupero dell SE esistente andando ad utilizzare la stessa

al fine di riqualificare l'intera area Per quanto riguarda la cessione si prevede la cessione di un'area interna al Piano di Recupero stesso da destinare a parcheggio pubblico.

Disposizioni normative di dettaglio:

Il P.D.C. deve articolare la superficie territoriale in :

- area a carattere residenziale, attraverso interventi tesi alla riqualificazione formale dell'area con un'altezza max di 7,50 ml, distanze come previste dal R.E
- area a parcheggio di uso pubblico (PP)

La realizzazione dell'intervento e' subordinata:

- alla realizzazione delle reti di urbanizzazione primaria
- alla realizzazione e cessione dell'area a parcheggio posta a nord ovest

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI: Nuova edificazione; parcheggio verde

FATTIBILITA' – LIMITI E PRESCRIZIONI

Fattibilita' idraulica: Gli interventi sono soggetti al rispetto delle disposizioni della LR 41/2018.

fattibilita' geomorfologica: Nelle aree caratterizzate da pericolosita' geologica bassa (G1), non e' necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Le condizioni di attuazione degli interventi sono rappresentate dagli usuali approfondimenti di carattere geotecnico da eseguirsi nel rispetto della vigente normativa sovracomunale (DPGR 1/R/2022 e NTC 2018), finalizzate ad una corretta progettazione degli interventi stessi. Le indagini di supporto alla progettazione edilizia dovranno pervenire alla definizione del modello geologico di riferimento, comprensivo della relativa caratterizzazione stratigrafico-geotecnica ed idrogeologica.

fattibilita' sismica: La caratterizzazione sismica in sede di intervento diretto fara' riferimento ai dati desumibili dagli studi di supporto agli strumenti urbanistici, opportunamente integrati dagli approfondimenti dettati dalla normativa vigente sovracomunale (DPGR 1/R/2022 e NTC 2018). Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti. Dovra' inoltre essere accertata la frequenza di vibrazione fondamentale del terreno al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di risonanza fra terreno e struttura). La fattibilita' degli interventi di nuova edificazione e' subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosita' sismica dei terreni.

Condizioni di sostenibilita' e misure di mitigazione

Gli interventi edilizi devono seguire i criteri della bioedilizia, al fine di garantire la ecoefficienza e aumentarne la qualita' e la sostenibilita', secondo quanto definito dalle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (Del G.R. n° 216/2006). E' prescritto il ricorso a sistemi attivi e passivi per la limitazione dei consumi energetici, idrici e per la riduzione degli impatti e per attuare la massima qualita' ambientale interna ed esterna agli edifici. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 94 NTA.

Gli interventi previsti, laddove prevedano incrementi di superficie impermeabilizzata superiore a 100 mq, devono garantire l'invarianza idraulica per l'incremento di impermeabilizzazione dei suoli (art. 107 NTA). Nei confronti della vulnerabilita' degli acquiferi sono previste alcune limitazioni, come definito all'art. 106 delle NTA.

Scheda d'Ambito 02, Disciplina d'uso

Obiettivo 4 Riqualificare il sistema insediativo e infrastrutturale diffuso nella pianura e lungo la fascia costiera e tutelare le aree libere residuali

direttive correlate

4.1 - l'intervento di trasformazione si configura come il recupero di un'area urbanizzata posta in centro abitato di Quiesa. E' un'area interna dove attualmente vi e' una struttura produttiva dismessa del quale si prevede il recupero volumetrico

4.2 – l'intervento dovra' prevedere la salvaguardia di alcune aree verdi attualmente esistenti all'interno della zona di trasformazione

4.9 – L'intervento dovrà porre particolare attenzione al reticolo minore come elemento di salvaguardia di problematiche idrauliche legate ad alluvioni e dilavamenti

4.11 – nell'intervento di trasformazione si devono utilizzare materiali, cromie e tipologie coerenti con i caratteri degli insediamenti e dotare l'area da destinare a parcheggio con l'inserimento di fasce verdi con piante di alto fusto di specie vegetali autoctone.

Morfotipi insediativi desunti dall'Abaco della III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R.

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo insediativo tr1-tessutI ad isolati chiusi o semichiusi a prevalente funzione residenziale e mista; per cui gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati nella presente scheda secondo le esigenze specifiche:

- nella progettazione di dettaglio deve essere prevista un tipo di architettura tipiche del luogo salvaguardando alcune aree verdi evitando la saturazione della corte interna
- si devono dotare le aree d'intervento di alberature

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

- 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, n 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 se ne ignora pertanto la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 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 dei rifiuti in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata, della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in merito al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un soto finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Per il passo carrabile e resede comune distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 333 sub 1 categoria C6, dal con fronto con lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo di riferimento (la DIA 3029/2006) è emersa la seguente difformità:

sul passo è attualmente presente un cancello carrabile con struttura ammovibile e tamponatura in compensato.

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

(Normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014)

Costi di regolarizzazione: rimozione e smaltimento cancello amovibile in compensato: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 331 sub 1 Categoria C6

CRITICITÀ: NESSUNA

Per l'appartamento, lo stato dei luoghi risulta coerente con l'ultimo titolo di riferimento (la c.e.s. n. 145 del 24/09/2002).

L'immobile risulta **conforme**.

(Normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014).

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1438 sub 8 Categoria A3



PIANTA PIANO PRIMO FABB. 3

CRITICITÀ: BASSA

Per il capannone artigianale distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particelle 1516 e 1439, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla determinazione n°88 del 19/10/2004 ad integrazione della c.e.s. 154/2002 si evidenzia:

- tamponatura e modifica aperture esterne sul lato nord;
- sul fronte ovest è realizzata una nuova apertura esterna mentre risultano tamponate le aperture interne comunicanti con il fabbricato indicato come mod D fabbricato 3 negli elaborati del condono (piano terreno della particella 1438).
- si evidenzia che, in conseguenza del pessimo stato manutentivo, la scala interna e la scala

esterna di accesso al piano primo del mappale 1516 sul lato nord risulta demolita;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di autorizzazione edilizia in sanatoria ex art 209 LR 65/2014.

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

(Normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, LR 65/2014)

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici di presentazione della istanza: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1439 Categoria C3; particella 1516 Categoria C3.

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.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a terreni ed aree urbane costituenti il corpo C del presente lotto 2.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene ai terreni e le aree urbane di cui al corpo C 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.



CRITICITÀ: BASSA

Per il passo carrabile e resede comune (corpo B) l'ultima planimetria in atti ha protocollo n. 000121598 del 03/06/2002.

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria in atti sono state rilevate le seguenti difformità:

La tettoia al piano terra e la terrazza al piano primo sono demoliti, non sono presenti coperture.

Trattasi di fatto di passo e resede a comune di accesso agli appartamenti di cui alle particella 332 sub 15 (lotto 1), sub 8 (lotto 1), sub 7, sub 16, sub 17 e sub 11 di proprietà di Terzi, oltre che al mappale 1516. Sul medesimo insiste scala di accesso alle proprietà dei piani primo e secondo della particella 332.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale, modifica del classamento

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

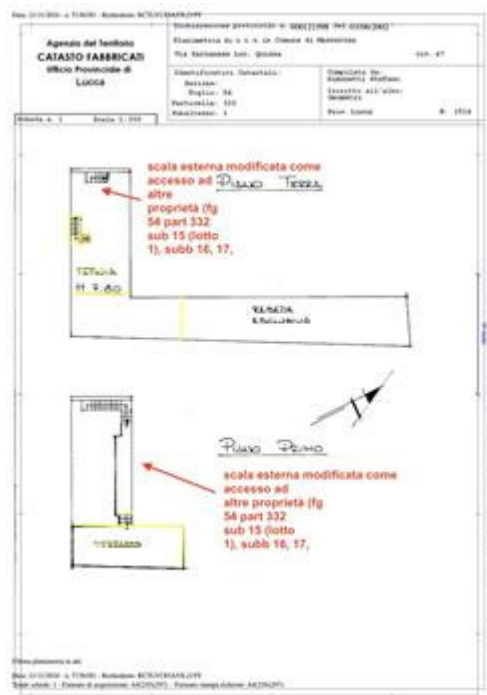
Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per aggiornamento della planimetria catastale e variazione di classamento: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 333 sub 1.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al passo carrabile e corte comune di cui alla particella 333 sub 1 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.



CRITICITÀ: BASSA

Per il capannone artigianale (corpo B) l'ultima planimetria in atti è prot LU000119943 del 31/05/2002 per particella 1439 e LU0068518 del 02/05/2005 per particella 1516

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie in atti emergono le seguenti difformità:

- Tamponatura di porte e apertura nuova porta esterna sul fronte ovest.

Inoltre, si evidenzia che in conseguenza del pessimo stato manutentivo, la scala interna e la scala esterna di accesso al piano primo del mappale 1516 sul lato nord risultano demolite.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento delle planimetrie catastali: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1439 Categoria C3; particella 1516 Categoria C3.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al capannone artigianale 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.



CRITICITÀ: NESSUNA

Per l'appartamento (corpo A) l'ultima planimetria in atti ha prot. LU0017765 del 02/02/2005.

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria in atti l'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg 54 particella 1438 sub 8 Categoria A3.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato di cui l'appartamento è 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:

Vedi paragrafo 8.1 conformità Edilizia

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

BENI IN MASSAROSA VIA SARZANESE VALDERA, INT, FRAZIONE QUIESA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a *** DATO OSCURATO *** su appartamento per civile abitazione della superficie commerciale di mq 158, in MASSAROSA via Sarzanese Sud int civ 2256/E, frazione QUIESA.

Più precisamente porzione di fabbricato formata dall'intero piano primo di più ampio fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e costituito da n. 4 unità immobiliari.

L'unità residenziale in oggetto ha accesso autonomo da scala esterna e terrazzo sul fronte nord del fabbricato di cui è parte, si compone di ingresso, soggiorno, tinello, cottura, disimp, studio, ripostiglio, n. 3 camere e bagno. Il tutto corredato di terrazza esclusiva sui lati nord ed est dell'abitazione; Il complessivo fabbricato presenta un mediocre stato manutentivo, si specifica che la terrazza sul lato est è ad oggi non agibile causa vetustà, la copertura è costruita in eternit e quindi necessiterà di intervento idoneo per lo smaltimento.

Vi si accede mediante

- strada interpoderale privata (mapp 1084, 1486, 307, compresi nel corpo C del presente lotto 2) che diparte da via Sarzanese.
- segue passo in comproprietà con le altre u.i. facenti parte del più ampio fabbricato sulla particella 1487 del foglio 54 (si specifica che la particella 1487 non è oggetto di pignoramento).
- passo sulla particella 1438 sub 4 (sul quale è istituita servitù di passo e sosta a favore della particella 1438 sub 8 e 1439).

Identificazione catastale:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 54, particella 1438, sub 8, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, indirizzo: via Sarzanese Valdera n. int, piano 1, intestata al giusto conto di, intestato al giusto conto di [REDACTED] sede in VIAREGGIO (LU) per la quota di 1/1, Dati identificativi: derivante da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 02/02/2005 Pratica n. LU0017765 in atti dal 02/02/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 698.1/2005). Dati di superficie: Totale: 158 m2 Totale escluse aree scoperte: 150 m2.

Ultima Planimetria catastale in atti prot LU0017765 del 02/02/2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale della frazione di Quiesa, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

I più importanti centri limitrofi sono il paese di Massaciuccoli e il Lago di Massaciuccoli facente parte del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, le città di Lucca, Pisa e i comuni della Versilia. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a soli 5 Km è presente il casello autostradale della A11 - bretella Viareggio - Lucca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura portante del fabbricato è composta da una griglia orto normale portante formata da pilastri e travi in cemento armato, le tramezzature esistenti sono formate da pareti in muratura ordinaria non portante, la pavimentazione di monocottura andante.

Il complessivo stato manutentivo delle rifiniture interne ed esterne è mediocre, con impianti non a norma. Si evidenzia che il terrazzo lato est ha struttura orizzontale demolita.

CONSISTENZA:

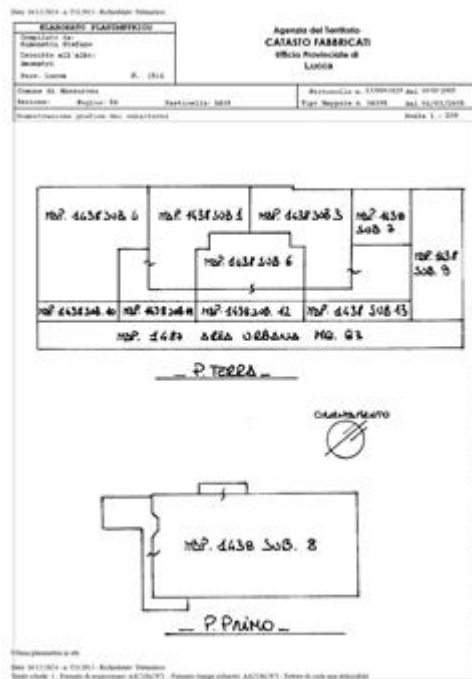
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie appartamento	158,00	x	100 %	=	158,00
Totale:	158,00				158,00



Planimetria catastale



elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/05/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi Repertorio N° 58060/Raccolta N° 22499
Registro generale 8413/Registro Particolare 6034

Descrizione: appartamento posto al piano secondo di un maggior fabbricato condominiale. composta: ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere, terrazzo e due bagni ed è corredata da cantina e locale garage posti al piano terra.

Indirizzo: Massarosa, frazione Quiesa, via Sarzanese 2660/C

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.065,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Bianca Puccinelli, Repertorio N.7.745/Raccolta N.5.724 - Registro generale 12818/Registro Particolare 9568

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo di un più ampio fabbricato condominiale. composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e due terrazzi; corredato da cantina e da garage al piano seminterrato.

Indirizzo: Comune di Massarosa (LU), frazione Quiesa, via Sarzanese Sud n.2660

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.422,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/07/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Tommaso de Luca, Repertorio N. 30.966/ Raccolta N. 22.907 - Registro generale 14651/Registro Particolare 10505

Descrizione: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, oltre locale ad uso garage con annesso ripostiglio posto al piano terra

Indirizzo: Comune di Massarosa (LU), frazione Quiesa Via Sarzanese Sud n. 2660/C

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.483,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dal valore di stima desunto dalla stima pluriparametrica è stato dettato il costo di rimozione e smaltimento del tetto in eternit, per l'intera superficie di 158 mq.

Per la rimozione e smaltimento è stato tenuto conto di un costo di € 25/mq.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.000,00	175.000,00	135.000,00
Consistenza	158,00	122,00	123,00	91,00
Data [mesi]	0	35,00	19,00	33,00
Prezzo unitario	-	1.065,57	1.422,76	1.483,52
stato manutentivo	2,00	6,00	6,00	6,00
posto auto	0,00	1,00	1,00	1,00
panoramicità	8,00	4,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.065,57	1.065,57	1.065,57
stato manutentivo	10 %	13.000,00	17.500,00	13.500,00
posto auto	10 %	13.000,00	17.500,00	13.500,00
panoramicità	5 %	6.500,00	8.750,00	6.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		130.000,00	175.000,00	135.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		38.360,66	37.295,08	71.393,44
stato manutentivo		-52.000,00	-70.000,00	-54.000,00
posto auto		-13.000,00	-17.500,00	-13.500,00
panoramicità		26.000,00	17.500,00	13.500,00
Prezzo corretto		129.360,66	142.295,08	152.393,44

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **141.349,73**
Divergenza: 15,11% < 15%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,00 x 894,62 = **141.349,96**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rimozione e smaltimento tetto in eternit	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 137.349,96**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 137.349,96**

BENI IN MASSAROSA VIA SARZANESE VALDERA, INT, FRAZIONE QUIESA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a [REDACTED] su **capannone artigianale** della superficie commerciale di mq 584, in MASSAROSA, via Sarzanese

Valdera snc, Frazione Quiesa.

Più precisamente, trattasi di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti tra loro, in aderenza ad una altre proprietà sul lato ovest del fabbricato, corredato di passo carrabile e corte (map 333 sub 1).

I fabbricati presentano un pessimo stato di manutenzione, la copertura è costruita in eternit e quindi necessiterà di intervento idoneo per lo smaltimento.

Sono presenti servizi igienici, un disimpegno ed un riportiglio.

Il corpo di fabbrica posto lato sud (particella 1439) è posta al piano terra, parte del corpo lato nord (particella 1516) è elevato su due piani con accesso da scale interna ed esterna, oggi demolite.

Vi si accede dalla via SS Sarzanese Valdera mediante

- passo carrabile e corte comune identificato alla particella 333 sub 1
- oppure mediante viabilità interpoderale privata compresa nel corpo C del presente lotto (mapp 1084, 1486, 307), segue passo sulla particella 1438 sub 4 corte a comune sulla quale è istituita servitù di passo e sosta a favore delle particelle 1439 e 1438 sub 8 ed altre o passo sulla 1438 sub 5 sulla quale è istituita servitù di passo e sosta a favore delle particelle 1439 e 1438 sub 8 ed altre.

Si evidenzia che la particella 333 sub 1 costituisce di fatto corte a comune e unico passo di accesso alle proprietà identificate particella 332 subb 8,15 (entrambe lotto 1 della presente perizia) e subb 7,16,17,11 di proprietà di terzi, viene inserita nel presente lotto 2 in conseguenza della complementarietà della particella con gli altri beni pignorati di cui al medesimo lotto 2 (vedasi paragrafo "7.2 situazione urbanistica").

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 1516, categoria C/3, classe 4, consistenza 270 mq, rendita 1.268,94 Euro, Dati di superficie: Totale: 286 mq, indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA n. INT , piano: T-1, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , Dati identificativi derivanti da COSTITUZIONE del 02/05/2005 Pratica n. LU0068518 in atti dal 02/05/2005 COSTITUZIONE (n. 3538.1/2005)

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 1439, categoria C/3, classe 3, consistenza 273 mq, Rendita catastale € 1.099,74, Dati di superficie: Totale 298 mq, Indirizzo catastale: VIA SARZANESE VALDERA, piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 31/05/2002 Pratica n. 119943 in atti dal 31/05/2002 COSTITUZIONE (n. 1005.1/2002)

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, foglio 54 particella 333 sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 224,40 Euro, indirizzo catastale: Via Sarzanese Valdera n. 47 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2002 Pratica n. 121598 in atti dal 03/06/2002 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4243.1/2002)

Coerenze: particella 332 sub 8, 332 sub 7, 332 sub 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale della frazione di Quiesa, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

I più importanti centri limitrofi sono il paese di Massaciuccoli e il Lago di Massaciuccoli facente parte del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, le città di Lucca, Pisa e i comuni della

Versilia. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a soli 5 Km è presente il casello autostradale della A11 - bretella Viareggio - Lucca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	mediocre	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

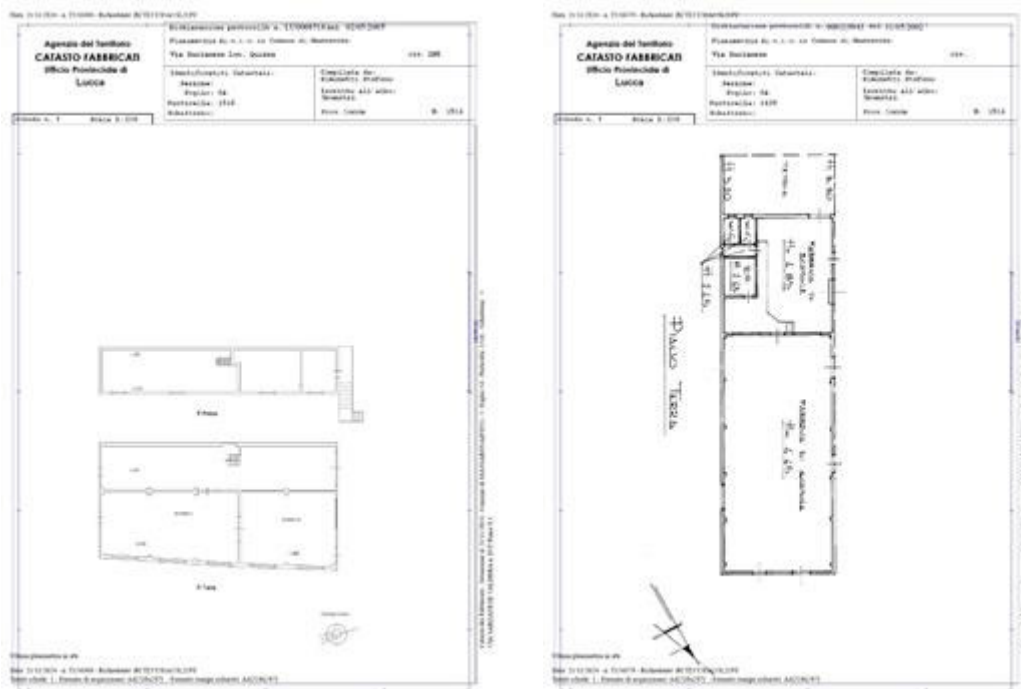
I fabbricati presentano un pessimo stato di manutenzione, hanno struttura portante composta da pilastri in muratura ed in parte con struttura in ferro, mentre la copertura è costruita in eternit e quindi necessiterà di intervento idoneo per lo smaltimento. La scala interna e la scala esterna di accesso al piano primo del mappale 1516 sul lato nord risultano demolite.

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
capannone artigianale	584,00	x	100 %	=	584,00
passo carrabile e resede (particella 333 sub 1)	99,00	x	10 %	=	9,90
Totale:	683,00				593,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/12/2019

Fonte di informazione: Atto Notaio Gaetano Raspini Repertorio N. 145.482 / Raccolta N. 22.704 - Registro generale 20692/ Registro Particolare 14707

Descrizione: unità immobiliare ad uso laboratorio artigiano, sita al piano terra di un più ampio fabbricato, composta da ingresso, disimpegno, ufficio, bagno e tre locali uso laboratorio

Indirizzo: Comune di Massarosa, frazione Bozzano, via Sarzanese sud n. 1689

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 440,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/11/2020

Fonte di informazione: Registro generale 15875 / Registro Particolare 11238

Descrizione: Atto Notaio Nannini Luca Repertorio N. 66.280/ Raccolta N. 11.025

Indirizzo: comune di Massarosa (LU) frazione Quiesa, Via Sarzanese Sud n.2233

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 584,42 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca Dati OMI - Agenzia delle Entrate (21/02/2025)

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 850,00

Note: Comune di Massarosa Zona OMI D4 :Periferica/QUIESA-MACELLARINO-COLLE-BOZZANO EST settore PRODUTTIVO, Secondo semestre 2024

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dal valore di stima desunto dalla stima pluriparametrica è stato dedotto il costo di rimozione e smaltimento del tetto in eternit, tenendo conto di un costo di € 20/mq.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	55.000,00	90.000,00
Consistenza	593,90	125,00	154,00
Data [mesi]	0	65,00	53,00
Prezzo unitario	-	440,00	584,42
accessibilità	4,00	7,00	7,00
stato manutentivo	1,00	8,00	9,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	440,00	440,00
accessibilità	10 %	5.500,00	9.000,00
stato manutentivo	10 %	5.500,00	9.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		55.000,00	90.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		206.316,00	193.556,00
accessibilità		-16.500,00	-27.000,00
stato manutentivo		-38.500,00	-72.000,00
Prezzo corretto		206.316,00	184.556,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **195.436,00**
Divergenza: 10,55% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 593,90 x 329,07 = **195.434,67**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo rimozione e smaltimento tetto in eternit	-11.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 184.434,67**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 184.434,67**

BENI IN MASSAROSA VIA SARZANESE VALDERA, INT, FRAZIONE QUIESA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettano a *** DATO OSCURATO *** su **terreno agricolo** e viabilità di accesso a MASSAROSA via SARZANESE VALDERA, int, frazione QUIESA, della superficie commerciale di **1.275,00 mq.**

Trattasi in parte di un corpo di terreno agricolo incolto, copertura a prato spontaneo, di superficie catastale complessiva mq 1.275 attualmente utilizzato come area parcheggio privato e in parte (mapp 1486, 1084 e 307) di terreni ed area urbana costituenti di fatto la viabilità carrabile privata di accesso ai beni di cui al corpo A e B del presente lotto, anche a beni di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

Il tratto di viabilità di accesso privata (con servitù di passo di altre proprietà frontiste) è distinta:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1486, categoria F/1, consistenza 270, indirizzo catastale: via Monte Quiesa, piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** dati identificativi: derivante da particella 337 sub 1 a seguito di VARIAZIONE del 23/02/2005 Pratica n. LU0028699 in atti dal 23/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 3733.1/2005).

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 307, partita 2, qualita/classe PASSO, superficie 160. Annotazioni: comune ai num 306, 308, 309, 310, 314, 315 e .317 del foglio 54 e ad enti urbani.

Catasto Terreni del comune di Massarosa, foglio 54 particella 1084, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 130, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 1,21 €, indirizzo catastale: Comune di MASSAROSA (F035) (LU), intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 786 a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 14/10/1988 D.V.681/88 (n. 19.1/1985).

Il terreno agricolo ad uso parcheggio privato è distinto

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 337 sub. 7, consistenza 60 mq,

indirizzo catastale: via Monte Quiesa, piano: T, intestato al giusto conto di [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in VIAREGGIO (LU) Diritto di: Proprietà per 1/1, derivante da particella 337 sub 1 a seguito di VARIAZIONE del 23/02/2005 Pratica n. LU0028699 in atti dal 23/02/2005 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3733.1/2005)

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1488, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 366, reddito agrario 2,27 €, reddito dominicale 3,40 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particelle 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1489, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1490, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1491, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Massarosa (LU), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005)

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1492, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 14, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1493, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1494, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1495, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1496, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1497, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: Inesistenza di atti legali

giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1498, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1499, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1500, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dalla particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1501, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 14, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1502, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1503, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1504, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1505, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1506, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1507, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 12, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1508, qualita/classe SEM IRR ARB

1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1510, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 13, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa nel foglio 54 particella 1512, qualita/classe SEM IRR ARB 1, superficie 18, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da particella 1459 a seguito di FRAZIONAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. LU0038401 in atti dal 10/03/2005 (n. 38401.1/2005). Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale della frazione di Quiesa, in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

I più importanti centri limitrofi sono il paese di Massaciuccoli e il Lago di Massaciuccoli facente parte del Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli, le città di Lucca, Pisa e i comuni della Versilia. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, a soli 5 Km è presente il casello autostradale della A11 - bretella Viareggio - Lucca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità dei servizi:	nella 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
superficie commerciale dei terreni pertinenziali (primi mq 584 di mq 1275 catastali complessivi)	1.275,00	x	10 %	=	127,50
superficie commerciale dei terreni pertinenziali (mq 758 marginali di mq 1275 catastali complessivi)	691,00	x	2 %	=	13,82
Totale:	1.966,00				141,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario adottato per la stima sintetica monoparametrica dei terreni è stato desunto applicando al valore unitario calcolato per la stima del laboratorio artigianale (corpo B), ragguagliando con un coefficiente del 10% per la superficie edificata e il 2% per la superficie marginale, secondo quanto suggerito dall'OMI Agenzia delle Entrate per il ragguaglio di aree resedi pertinentziali esclusive (Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). Nella fattispecie i terreni ed aree di cui al presente corpo possono essere considerati pertinenze (il terreno agricolo utilizzato come area parcheggio privato, altrimenti non presente) e servizi (la viabilità di accesso).

$$517 * 10\% = 52 \text{ mq } 67$$

$$758 * 2\% = 15 \text{ mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,32	x	327,00	=	46.211,64
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.211,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.211,64**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza

Per la determinazione della Superficie commerciale dei fabbricati è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalla tavola allegata all'ultimo titolo edilizio di riferimento (c.e.s 145/2002 e integrazione determina n. 88/2004) e confrontate con lo stato dei luoghi. 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. Le superfici principali dei terreni sono state desunte dalle superfici catastali, tenuto conto della complementarietà funzionale dei terreni con i fabbricati, per il calcolo della superficie commerciale le superfici dei medesimi sono stati ragguagliati e stimati come pertinenza del fabbricato artigianale.

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" dei cespiti 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 del bene immobile oggetto di stima (fabbricati in pessimo stato di manutenzione oggetto di Area di Intervento urbanistico disciplinato da specifica scheda norma RR del RU - vedi paragrafo "Urbanistica") il procedimento idoneo sarebbe stato quello indiretto, con applicazione del criterio del valore di trasformazione; tuttavia i beni che costituiscono il presente lotto non esauriscono la complessiva area di intervento prevista dalla specifica scheda norma per la cui applicabilità sono necessari e complementari ulteriori beni non oggetto della presente e di proprietà di terzi; ciò premesso ai fini della presente è stato adottato il procedimento diretto o sintetico comparativo, ritenuto comunque idoneo, in quanto è presente un mercato che ha consentito l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, nello stato di fatto in cui si trovano.

Metodo di valutazione e fonti di informazione:

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 Tribu 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 simili, avvenute nell'ultimo anno e nella medesima zona in cui ricade il soggetto di stima, secondo i seguenti passaggi:

1. indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse
2. ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa dell'elenco immobili di categoria catastale A/3 e C/3 presenti sul foglio 54 e 55 (quello che ricoprono la fraz. di Quiesa in cui si trovano i beni oggetto di stima), caratterizzato da una sostanziale omogeneità dal punto di vista edilizio ed urbanistico.
3. ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate negli ultimi tre anni nei fogli catastali di interesse
4. incrocio dei dati per determinare l'elenco delle compravendite stipulate negli ultimi due anni per i due segmenti immobiliari di interesse.

La ricerca ha condotto all'individuazione di 3 atti di confronto per l'appartamento di civile abitazione e di 2 atti di confronto per il laboratorio artigianale localizzati a breve distanza dal bene in oggetto e di caratteristiche paragonabili. 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 confrontati con i valori medi semestrali del settore residenziale pubblicati sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (OMI) per la zona "D4/Periferica/QUIESA/MACELARINO/COLLE/BOZZANO EST del Comune di Massarosa, riferiti ad immobili residenziali di tipo economico per il secondo semestre 2024 (ultimo semestre pubblicato disponibile).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, osservatorio del mercato immobiliare Banca dati OMI - 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	appartamento	158,00	0,00	137.349,96	137.349,96
B	laboratorio artigianale	593,90	0,00	184.434,67	184.434,67
C	terreno agricolo	141,32	0,00	46.211,64	46.211,64
				367.996,27 €	367.996,27 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 365.196,27**

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: **€. 73.039,25**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 292.157,02**

data 31/03/2025

il tecnico incaricato
Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo