



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 399/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA, BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA S.P.A., UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Fabio Dinelli**

CF:DNLFBA74A20E715L

con studio in LUCCA (LU) viale S.Concordio n. 996/a

telefono: 0583418555

email: fabdine@gmail.com

PEC: fabio.dinelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2010

## LOTTO 1

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

**A** porzione di villetta laterale a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **183,25** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà su porzione di villetta a schiera con altra similare, elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, corredata da resede esclusiva e porticato, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino s.n.c. angolo via degli Olmi.

L'intero compendio immobiliare sopra detto è composto da tre entità catastali distinte descritte nel Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia. I tre corpi costituiscono un'unica entità edilizia, in quanto anche se i diritti spettanti agli esecutati sulle varie porzioni immobiliari sono diversi tra loro, risultano essere stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà, inoltre le due porzioni destinate ad abitazione sono collegate da vano porta interno, tutti i locali hanno in comune gli impianti tecnologici di corredo ed una porzione della villetta risulta essere stata ampliata su parte della resede a corredo del bene di cui al Corpo C.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito e visto quanto sopra detto il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto al quale sono di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà di terreno con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, meglio descritti nel Corpo D della presente perizia, posto nelle immediate vicinanze della villetta schiera.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Corpo A: porzione di villetta schiera composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, sala da pranzo, vano scale per accedere al piano primo e ripostiglio/locale tecnico con accesso dalla sola resede esterna; al piano primo da: disimpegno - vano scale, numero tre camere di cui due corredate da terrazzo, bagno e sotto-tetto praticabile.

La villetta è corredata sul lato fronte strada via del Brentino da porticato e resede parte a verde e parte lastricata sui due lati liberi dell'immobile (fronte principale e laterale), si precisa che parte della resede e parte della villetta sono ubicati nell'area catastale di cui al Corpo C.

Si accede all'unità direttamente da via del Brentino tramite l'esistente accesso pedonale e quello carrabile, la resede sui due lati lungo la via pubblica è delimitata da recinzione in muratura e metallo.

L'intero complesso edilizio composto da tre corpi confina nel complesso con: a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui ai mappali 1514 e 141, ad ovest con beni di cui ai mappali 515 e 514, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Nello specifico il Corpo A confina nel complesso a nord con via del Brentino, ad est, sud ed ovest con beni degli esecutati stessi, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 534 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.034,98 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino n. 4, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 161 mq.. Totale escluse aree scoperte: 155 mq..

Dati Attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati disuperficie, precedenti variazioni toponomastica del 05/12/2014 Pratica n. LU0114911 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati n. 36415.1/2014 e del 12/11/2012 Pratica n. LU0199192 in atti dal 12/11/2012 n. 62857.1/2012. Ulteriore variazione del 02/10/2012 Pratica n. LU0157933 in atti dal 02/10/2012 G. A. F. codifica piano incoerente n. 38245.1/2012. L'unità al Catasto Fabbricati proviene dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che l'odierno mappale 534 foglio 17 qualità ente urbano di mq. 100 deriva dall'originale mappale 534 di mq. 100 Tipo Mappale del 24/01/1987 Pratica n. 246106 in atti dal 22/11/2003 n. 4754.1/1987.

**B** **porzione di villetta laterale** a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà su porzione di villetta a schiera con altra similare, elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, corredata da resede esclusiva e fabbricato accessorio ad uso ripostiglio, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino snc.

L'intero compendio immobiliare sopra detto è composto da tre entità catastali distinte descritte nel Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia. I tre corpi costituiscono un'unica entità edilizia, in quanto anche se i diritti spettanti agli esecutati sulle varie porzioni immobiliari sono diversi tra loro, risultano essere stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà, inoltre le due porzioni destinate ad abitazione sono collegate da vano porta interno, tutti i locali hanno in comune gli impianti tecnologici di corredo.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito e visto quanto sopra detto il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto al quale sono di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà di terreno con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, meglio descritti nel Corpo D della presente perizia, posto nelle immediate vicinanze della villetta.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Il Corpo B porzione di villetta schiera è composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, e vano scale per accedere al piano primo; al piano primo da: disimpegno - vano scale, camere e bagno.

La villetta è corredata sul lato fronte strada via del Brentino da poca resede parte a verde e parte lastricata, sul retro è presente l'altra resede esclusiva che risulta completamente lastricata e da fabbricato accessorio elevato al solo piano terra a con destinazione ripostiglio, composta da taverna con cucina e camino, ripostiglio e servizio igienico.

Si accede all'unità direttamente da via del Brentino tramite l'esistente accesso pedonale, la resede lungo la via pubblica è delimitata da recinzione in muratura e metallo, direttamente collegata con la resede di cui al Corpo A.

L'intero complesso edilizio composto da tre corpi confina nel complesso con: a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui ai mappali 1514 e 141, ad ovest con beni di cui ai mappali 515 e 514, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Nello specifico il Corpo B confina a nord con via del Brentino, ad est, con beni degli esecutati stessi, ad ovest con beni di cui al mappale 514 e 515, a sud con beni di cui al mappale 141 tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 963 sub. 1 e 964 graffate (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T - 1,

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 87 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 13/11/2015 Pratica n. LU0087673 in atti dal 13/11/2015 bonifica identificativo catastale n. 21473.1/2015, precedente variazione del 03/10/2012 Pratica n. LU0160002 in atti dal 03/10/2012 G. A. F. codifica piano incoerente n. 39951.1/2012. Il bene al Catasto Fabbricati proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. A fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 963 intero ente urbano di mq. 50 deriva da Tipo Mappale del 11/02/1986 Pratica n. 245885 in atti dal 21/11/2003 n. 593.1/1986. In precedenza il mappale 963 di mq. 50 fabbricato rurale deriva dal mappale 514 di mq. 180 per frazionamento del 10/06/1978 in atti dal 14/11/1985 [REDACTED] n. 460878, infine si fa presente che il mappale 514 di mq. 180 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975. Il mappale 964 di mq. 160 intero ente urbano deriva da Tipo Mappale del 11/02/1986 Pratica n. 245885 in atti dal 21/11/2003 n. 593.1/1986. In precedenza il mappale 964 di mq. 160 fabbricato rurale deriva dal mappale 515 di mq. 300 per frazionamento del 10/06/1978 in atti dal 14/11/1985 [REDACTED] n. 460878, infine si fa presente che il mappale 515 di mq. 300 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975.

**C** deposito commerciale a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà su deposito di tipo commerciale, elevato al solo piano terra, corredato da resede esclusiva, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino s.n.c. angolo via degli Olmi snc.

L'intero compendio immobiliare sopra detto è composto da tre unità catastali distinte descritte nel Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia. I tre corpi costituiscono un'unica entità edilizia, in quanto anche se i diritti spettanti agli esecutati sulle varie porzioni immobiliari sono diversi tra loro, risultano essere stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà, inoltre le due porzioni destinate ad abitazione sono collegate da vano porta interno, tutti i locali hanno in comune gli impianti tecnologici di corredo ed una porzione della villetta risulta essere stata ampliata su parte della resede di spettanza del bene di cui al Corpo C.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito e visto quanto sopra detto il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto al quale sono di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà di terreno con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, meglio descritti nel Corpo D della presente perizia, posto nelle immediate vicinanze della villetta schiera.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Corpo C: fabbricato indipendente realizzato con struttura metallica è composto da un unico vano ad uso magazzino commerciale, si precisa però che all'interno dello stesso sono stati ricavati due locali in muratura che sono accessibili solamante tramite il fabbricato accessorio di cui al Corpo B.

Il magazzino è corredato sul lato fronte strada via del Brentino e via degli Olmi da resede parte a verde e parte lastricata, si precisa che parte della resede e parte della villetta di cui al Corpo A sono posti nell'area catastale di cui al presente Corpo C.

Si accede all'unità direttamente da via degli Olmi tramite la resede privata, si precisa che parte

della resede sui due lati lungo la via pubblica è delimitata da recinzione in muratura e metallo.

L'intero complesso edilizio composto dai tre corpi confina nel complesso con: a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui ai mappali 1514 e 141, ad ovest con beni di cui ai mappali 515 e 514, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Nello specifico il Corpo C confina a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui al mappale 1514 foglio 17 di Viareggio ed ovest con beni degli esecutati stessi, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 419 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 142 mq, rendita 572,03 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 169 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Il bene in seguito proviene dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 419 di mq. 380 ente urbano deriva da Tipo Mappale del 21/03/1987 Pratica n. 246098 in atti dal 22/11/2003 n. 4755.1/1987, si precisa che con detto tipo mappale sono stati soppressi i mappali 420, 431 e 532 del foglio 17 di Viareggio. Il mappale 419 di mq. 20 fabbricato rurale proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

**D terreno con sovrastanti fabbricati in lamiera** a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **1.440,00** mq per la quota di:

- 3/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti di 3/24 par ad 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED] su terreno avente una superficie catastale complessiva di mq. 1.440 sul quale insistono vari manufatti realizzati in lamiera e materiale precario utilizzati come magazzino - ripostiglio (vedasi foto allegate del Corpo D), tutti elevati al solo piano terra, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino s.n.c..

I manufatti oggetto di accatastamento sono nel complesso due fabbricati ad uso magazzino composti ognuno da un unico locale, numero quattro manufatti ad uso ripostiglio composti anch'essi da un unico locale, tutti realizzati con struttura metallica e da piccolo container di tipo prefabbricato ad uso ripostiglio.

Inoltre è presente un ulteriore fabbricato realizzato in legno che ad oggi non è stato accampionato, posto nelle immediate vicinanze dell'argine del Fosso Farabola all'interno della fascia di rispetto di ml. 10 del canale.

Si precisa che i vari fabbricati vengono utilizzati in via esclusiva dai comproprietari del bene.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito, il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto nel quale resteranno di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà sul terreno sopra detto con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, alla villetta a schiera laterale composta dal Corpo A - Corpo B - Corpo C.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Il Corpo D confina nel complesso con: a nord con canale denominato Fosso Farabola, ad est con beni di cui ai mappali 1490, 1489 e 1469, a sud con via del Brentino, ad ovest con beni di cui ai mappali 33 e 1061 tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1769 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 134 mq, rendita 463,67 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale totale 135 mq.  
 Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 20/11/2013 Pratica n. LU0216260 in atti dal 20/11/2013 n. 131333.1/2013 e precedente costituzione del 06/03/2013 Pratica n. LU0043325 in atti dal 06/03/2013 n. 760.1/2013). Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 1769 intero di mq. 1.440 ente urbano deriva dall'originario mappale 34 di mq. 1.440 giusto Tipo Mappale del 27/02/2013 Pratica n. LU0038053 in atti dal 27/02/2013 presentato il 26/02/2013 per nuova costruzione n. 38053.1/2013. Il mappale 34 di mq. 1.440 deriva dal mappale 34 di mq. 1.780 giusto frazionamento in atti dal 23/04/1988 D.V.7249/87 n. 16.1/1987, Il mappale 34 di mq. 1.780 deriva dal mappale 34 di mq. 4.020 giusto frazionamento del 19/12/1980 in atti dal 26/08/1986 [REDACTED] n. 107181. L'originario mappale 34 di mq. 4.020 proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

- foglio 17 particella 1769 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 73 mq, rendita 339,31 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 75 mq.  
 Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 20/11/2013 Pratica n. LU0216260 in atti dal 20/11/2013 n. 131334.1/2013 e precedente costituzione del 06/03/2013 Pratica n. LU0043325 in atti dal 06/03/2013 n. 760.1/2013.

- foglio 17 particella 1769 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 39 mq, rendita 209,47 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 41 mq.  
 Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 20/11/2013 Pratica n. LU0216260 in atti dal 20/11/2013 n. 131335.1/2013 e precedente costituzione del 06/03/2013 Pratica n. LU0043325 in atti dal 06/03/2013 n. 760.1/2013.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.799,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 450.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 360.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
 A seguito di vari sopralluoghi eseguiti sul bene da periziare, effettuati nell'anno 2022, il sottoscritto Esperto ha verificato che le unità di cui al Corpo A e Corpo B sono nella disponibilità degli esecutati [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], gli stessi attualmente sono utilizzati come abitazione di residenza dagli esecutati e famiglia.

Il bene di cui al Corpo C, magazzino commerciale, risulta essere dato in locazione senza nessun tipo di contratto al sig. [REDACTED] marito dell'esecutata [REDACTED].

Il bene di cui al Corpo D è utilizzato da tutti gli aventi diritto della proprietà.

Da ricerche eseguite presso il Comune di Viareggio, Ufficio Anagrafe è emerso che gli esecutati [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████ hanno la residenza nell'immobile posto in via della Acacie n. 3 Comune di Viareggio (bene oggetto di stima di cui al Lotto 2 della presente perizia), mentre risulterebbe avere la residenza sul bene oggetto della presente l'esecutata ██████████ nata ██████████ il ██████████.

Relativamente alla situazione matrimoniale degli esecutati si fa presente che: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ hanno contratto matrimonio in ██████████ in data ██████████, atto nr. ██████████ Parte ██████████ Serie ██████████ ufficio primo anno ██████████. Gli stessi con atto Notaio Umberto Guidugli del 16/11/2005 repertorio n. 104877 trascritto a Lucca il 19/11/2005 al n. 13005 di reg. part. hanno scelto il regime della separazione legale dei beni sui seguenti immobili Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 11 e mappale 419 (per i diritti complessivi di 1/1 di proprietà); Catasto Terreni di detto Comune foglio 17 mappale 34 (per i diritti complessivi di 1/4 di proprietà).

██████████ nata ██████████ il ██████████ ha contratto matrimonio in ██████████ con ██████████ nato a ██████████ il ██████████ in data ██████████ atto nr. ██████████ Parte ██████████ Serie ██████████ ufficio primo anno ██████████, i coniugi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni.

Per maggiori dettagli vedasi l'autocertificazione degli atti di matrimonio a firma del sottoscritto Esperto.

Codici fiscali degli esecutati:

- ██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████;
- ██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████;
- ██████████ nata ██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 01/01/2023.

##### 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:*

revoca donazione, stipulata il 01/08/2011 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 6319 di repertorio, trascritta il 27/09/2011 a Lucca ai nn. 9665 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 9665 del 27/09/2011 revoca donazione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 01/08/2011 repertorio n. 6319 a favore della società ██████████ con sede in ██████████ (██████████) p.IVA ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/2 di usufrutto su unità n. 1) e la quota di 1/1 di usufrutto su unità n. 2), ██████████ nata a ██████████ (██████████) il ██████████ per la quota di 1/2 di usufrutto su unità n. 1) e ██████████ nata a ██████████ (██████████) il ██████████ per la quota di 1/1 di nuda proprietà su unità n. 1) e la quota di 1/1 di nuda proprietà su unità n. 2), il tutto grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio come segue: unità n. 1) foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5; unità n. 2) foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "conclusioni - voglia l'on.le Tribunale di Lucca - sezione distaccata di Viareggio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvedere: 1) revocare l'atto pubblico per notar Dott.

Guidugli Umberto del 19.02.2009 n. rep. 109087/12559, trascritto in data 17.03.2009, con cui il sig. [REDACTED] ha disposto in favore della moglie [REDACTED] e della figlia [REDACTED] dei propri diritti sugli immobili siti nel COMUNE di Viareggio (LU) contraddistinti in catasto al foglio 17 p.la 419 categoria C/2 classe 4 di 142 mq.; foglio 17 p.la 1053 sub 11 cat. A/3 classe 5 di 5 vani; al foglio 17 p.la 1053 sub 5 cat. C/6 classe 1 di 14 mq. ed al foglio 17 p.la 534 cat. a/3 classe 5 di 8 vani; 2) condannare i convenuti al pagamento delle spese e competenze di lite. il codice fiscale corretto del soggetto contro 2 [REDACTED] è [REDACTED]. tutti i dati riportati nella presente nota sono stati rilevati da atti in possesso del richiedente, con esonero del conservatore da ogni responsabilità." Si precisa, come anche indicato nel quadro "D" sopra riportato, che il codice fiscale del nominativo del soggetto n. 2 [REDACTED] è errato in quanto è stato indicato [REDACTED] anziché il corretto [REDACTED]. Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 13/03/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata di Viareggio ai nn. 2158 di repertorio, trascritta il 12/04/2012 a Lucca ai nn. 3706 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 3706 del 12/04/2012 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 13/03/2012 repertorio n. 2158 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio unità n. 1 foglio 17 mappale 534; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964; unità n. 3 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5. Nel quadro "D" della nota è riportato: "voglia l'ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione respinta: - revocare e/o dichiarare inefficace ex art 2901 cod. civ., nei confronti della banca Monte dei Paschi di Siena spa l'atto del 19.02.2009 ai rogiti del notaio Dott. Umberto Guidugli rep 109087 - racc. 12559 con il quale il signor [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà del seguente bene immobile: fabbricato per civile abitazione sito in Viareggio via del Brentino n. 6, rappresentato al NCEU del Comune di Viareggio al foglio 17 map. 534; la signora [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà dei seguenti beni immobili: fabbricato per civile abitazione posto in Viareggio via del Brentino n. 4, rappresentato al NCEU foglio 17 map. 963 sub 1 e trova anche rappresentanza al Catasto Terreni alla partita uno aree di enti urbani e promiscui nel foglio 17 map 964; i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno donato alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà dei seguenti beni immobili: manufatto ad uso magazzino sito in Viareggio via degli Olmi n. 31, rappresentato al NCEU del suddetto comune al foglio 17 map 419; porzione di fabbricato residenziale sito in Viareggio via delle Acacie n. 3, rappresentato al NCEU del suddetto Comune al foglio 17 map 1053 sub 11 e sub 5.". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

accertamento simulazione atti, stipulata il 18/04/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 3562/2012 di repertorio, trascritta il 16/05/2012 a Lucca ai nn. 4866 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 4866 del 16/05/2012 accertamento simulazione atti derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 18/04/2012 repertorio n. 3562/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 3 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale per la dichiarazione della simulazione assoluta dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n.

109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora [REDACTED] donava alla propria figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] [REDACTED] residente a [REDACTED], via del Brentino n. 6, che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva sul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore del proprio coniuge [REDACTED], donava alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 4 e pi precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno e cucina; a piano primo camera e bagno; il tutto con a corredo due preselle di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva, una sul fronte dell'edificio e una sul retro sulla quale insiste un manufatto ad uso ripostiglio. l'immobile in oggetto censito presso L'agenzia del Territorio di Lucca al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 963 subalterno 1, categoria A/4, classe 6, vani 5, rendita catastale euro 343,44; e trova anche rappresentanza al Catasto Terreni alla partita uno aree di enti urbani e promiscui nel foglio 17 dal mappale 964, ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 160 (centosessanta); e con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro, donavano sempre alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria c/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e pi precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre tre unità immobiliari servite dal medesimo vano scale. L'appartamento composto di: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al catasto dei fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria c/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 18/04/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 3562/2012 di repertorio, trascritta il 16/05/2012 a Lucca ai nn. 4867 di reg. part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 4867 del 16/05/2012 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 18/04/2012 repertorio n. 3562/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il 05/19/1974, il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 3 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la dichiarazione della inefficacia dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [REDACTED] [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora

[redacted] donava alla propria figlia [redacted], nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted], via [redacted] n. [redacted], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva sul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; con il quale [redacted], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore del proprio coniuge [redacted], donava alla propria figlia [redacted], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 4 e pi più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno e cucina; a piano primo camera e bagno; il tutto con a corredo due preselle di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva, una sul fronte dell'edificio e una sul retro sulla quale insiste un manufatto ad uso ripostiglio. l'immobile in oggetto censito presso L'agenzia del Territorio di Lucca al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 963 subalterno 1, categoria A/4, classe 6, vani 5, rendita catastale euro 343,44; e trova anche rappresentanza al Catasto Terreni alla partita uno aree di enti urbani e promiscui nel foglio 17 dal mappale 964, ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 160 (centosessanta); e con il quale i coniugi [redacted] e [redacted], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro, donavano sempre alla propria figlia [redacted], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beniimmobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria c/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e pi più precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre treunità immobiliari servite dal medesimo vano scale. L'appartamento composto di: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al catasto dei fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria c/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

accertamento simulazione atti, stipulata il 28/12/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 9600/2012 di repertorio, trascritta il 18/01/2013 a Lucca ai nn. 610 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 610 del 18/01/2013 accertamento simulazione atti derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 28/12/2012 repertorio n. 9600/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] ( [redacted] ) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ( [redacted] ) il [redacted], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale per la dichiarazione della simulazione assoluta dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [redacted], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora [redacted] donava alla propria figlia [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] residente a [redacted], via del Brentino n. 6, che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e pi più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno;

a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva sul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; e con il quale [REDACTED] (unitamente alla moglie [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro), donava sempre alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e più precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre tre unità immobiliari servite dal medesimo vano scale. l'appartamento composto di: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 28/12/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 9600/2012 di repertorio, trascritta il 18/01/2013 a Lucca ai nn. 611 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 611 del 18/01/2013 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 28/12/2012 repertorio n. 9600/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la dichiarazione della inefficacia dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora [REDACTED] donava alla propria figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] residente a [REDACTED], via del Brentino n. 6, che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e pi precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva sul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; e con il quale [REDACTED] (unitamente alla moglie [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro), donava sempre alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e più precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre tre unità immobiliari servite dal medesimo vano scale. l'appartamento composto di: ingresso-soggiorno,

due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 02/01/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 943 di repertorio, trascritta il 17/03/2014 a Lucca ai nn. 2487 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 2487 del 17/03/2014 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 02/01/2014 repertorio n. 943 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma p.IVA 00348170101 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], il tutto grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub.5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che si tratta di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la dichiarazione di inefficacia del seguente atto: atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 Trascritto Lucca il 17.3.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, relativo ai diritti e ai beni immobili di [redacted] [redacted], nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted], c.f. [redacted], meglio descritti nella parte narrativa dell'atto introduttivo del giudizio da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta; limitatamente alle disposizione di [redacted], ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 c.c. e segg., nei confronti della Unicredit s.p.a. GI Unicredit Banca di Roma s.p.a., contutte le conseguenze del caso". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

accertamento simulazione atti, stipulata il 02/01/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 943/1 di repertorio, trascritta il 17/03/2014 a Lucca ai nn. 2488 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 2487 del 17/03/2014 accertamento simulazione atti derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 02/01/2014 repertorio n. 943/1 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma p.IVA 00348170101 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted], il tutto grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che si tratta di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la dichiarazione di inefficacia del seguente atto: atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 Trascritto Lucca il 17.3.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, relativo ai diritti e ai beni immobili di [redacted] [redacted], nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted], c.f. [redacted], meglio descritti nella parte narrativa dell'atto introduttivo del giudizio da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta; limitatamente alle disposizione di [redacted], ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 c.c. e segg., nei confronti della Unicredit s.p.a. GI Unicredit Banca di Roma s.p.a., con tutte le conseguenze del caso". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2009 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 975 di repertorio, iscritta il 31/07/2009 a Lucca ai nn. 2863 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 62.398,27.

Reg. Part. n. 2863 del 31/07/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 25/07/2009 repertorio n. 975 a favore della Unicredit Banca di Roma con sede in

Roma p.IVA 09976231002 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettante al soggetto contro; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 419, 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettante al soggetto contro; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di piena proprietà spettante al soggetto contro; Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettante al soggetto contro. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 3 della nota, ovvero unità n. 1 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà, ma del diritto dell'intero usufrutto; unità n. 2 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti dell'intera piena proprietà; unità n. 3 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti di 1/2 di piena proprietà. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2009 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 974 di repertorio, iscritta il 31/07/2009 a Lucca ai nn. 2864 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 120.747,93.

Reg. Part. n. 2864 del 31/07/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 25/07/2009 repertorio n. 974 a favore della Unicredit Banca di Roma con sede in Roma p.IVA 09976231002 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) p.IVA [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappali 419, 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 2 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento). A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 25/01/2012 n. 198 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED] posto in Comune di [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 3 della nota, ovvero unità n. 1 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà, ma del diritto dell'intero usufrutto; unità n. 2 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti dell'intera piena proprietà; unità n. 3 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti di 1/2 di piena proprietà. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087..

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1396/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1050 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 184.000,00.

Importo capitale: € 152.231,27.

Reg. Part. n. 1050 del 29/3/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1396/210 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.Iva [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 1 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]

██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a ██████████; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a ██████████ e ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti di diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a ██████████; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 19/02/2015 n. 245 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società ██████████, posto in Comune di Massarosa. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 ██████████ e ██████████ non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 ██████████ non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 ██████████ non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1399/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1051 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 72.000,00.

Importo capitale: € 50.103,12.

Reg. Part. n. 1051 del 29/03/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1399/2010 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società ██████████, con sede in ██████████ p.Iva ██████████, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (██████████), ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 2 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società ██████████, (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a ██████████ e ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a ██████████; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a ██████████ e ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti di diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a ██████████; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 25/01/2012 n. 199 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società ██████████, posto in Comune di ██████████. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 ██████████ e ██████████ non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 ██████████ non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 ██████████ non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/05/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 11096/2010 di repertorio, iscritta il 26/05/2010 a Lucca ai nn. 1794 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 188.374,40.

Reg. Part. n. 1794 del 26/05/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 17/05/2010 repertorio n. 11096/2010 a favore della Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.A. con sede in Verona p.IVA 03689960239 contro [REDACTED] nato a Lucca il 27/04/1950 ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di usufrutto ed i diritti di 1/2 di nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nell'unità negoziali n. 1 e n. 2 della nota, ovvero per la n. 1 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 2 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 466 di repertorio, iscritta il 17/06/2010 a Lucca ai nn. 2078 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 88.822,28.

Reg. Part. n. 2078 del 17/06/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/05/2010 repertorio n. 466 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara SPA con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che gli immobili di cui all'unità negoziale n. 2 alla data di iscrizione della presente nota erano stati soppressi per fusione (Tipo Mappale del 21/03/1987 Pratica n. 246098 in atti dal 22/11/2003 n. 4755.1/1987) con il mappale 419, inoltre sui beni [REDACTED] è proprietario dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà il tutto come da atto Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 465 di repertorio, iscritta il 25/06/2010 a Lucca ai nn. 2168 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 53.626,36.

Reg. Part. n. 2168 del 25/06/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/05/2010 repertorio n. 466 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara SPA con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che gli immobili di cui all'unità negoziale n. 2 alla data di iscrizione della presente nota erano stati soppressi per fusione (Tipo Mappale del 21/03/1987 Pratica n. 246098 in atti dal 22/11/2003 n. 4755.1/1987) con il mappale 419, inoltre sui beni [REDACTED] è proprietario dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà il tutto come da atto Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/07/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 915 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Lucca ai nn. 2750 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 712.411,08.

Reg. Part. n. 2750 del 04/08/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/07/2010 repertorio n. 915 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED].

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 1094/2010 di repertorio, iscritta il 20/09/2010 a Lucca ai nn. 3153 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 19.271,00.

Reg. Part. n. 3153 del 20/09/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 27/08/2010 repertorio n. 1094/2010 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettante a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED].

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

pignoramento, stipulata il 24/01/2011 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 300 di repertorio, trascritta il 04/06/2011 a Lucca ai nn. 2379 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 2379 del 04/06/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del Tribunale di Lucca del 24/01/2011 n. 300 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma p.IVA 00348170101 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intera nuda proprietà spettante a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, 420, 431 e 532 per i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nelle unità negoziali 1, n. 2 e n. 3 della nota, ovvero nell'unità n. 1 [REDACTED] è titolare dell'interusufrutto e non dell'intera nuda proprietà; nell'unità n. 2 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà, inoltre detti beni, alla data di presentazione della presente nota, erano già stati soppressi e fusi con il solo mappale 419; nell'unità n. 3 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti di 1/2 di proprietà. Il tutto come da atto di donazione del

Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

pignoramento, stipulata il 16/03/2011 a firma di UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 13/04/2011 a Lucca ai nn. 3824 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 3824 del 13/04/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio del 16/03/2011 n. 419 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 11, 1053 sub. 5 e 419 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 420, 431 e 532 per i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 2 della nota, ovvero [REDACTED] è titolare di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà, inoltre i beni dell'unità, alla data di presentazione della nota, erano già stati soppressi e fusi con il solo mappale 419. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

pignoramento, stipulata il 08/06/2017 a firma di UNEP di Lucca ai nn. 3404 di repertorio, trascritta il 11/07/2017 a Lucca ai nn. 7674 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 7674 del 11/07/2017 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto dell'UNEP di Lucca del 08/06/2017 n. 33404 65 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, 534, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto a [REDACTED] e [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 964 per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 1/9 di piena proprietà a [REDACTED] ed i diritti di 2/9 di piena proprietà a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1769 sub. 1, 1769 sub. 2 e 1769 sub. 3 per i diritti di 1/8 di piena proprietà ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappali 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 1 della nota, ovvero per il bene di cui al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 17 mappale 534 [REDACTED] è titolare dell'intero usufrutto e non dei diritti di 1/2 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

pignoramento, stipulata il 16/03/2011 a firma di UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio ai nn. 420 di repertorio, trascritta il 13/04/2011 a Lucca ai nn. 3825 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 3825 del 13/04/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio del 16/03/2011 n. 419 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 11, 1053 sub. 5 e 419 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 420, 431 e 532 per i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 2 della nota, ovvero [REDACTED] è titolare di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena

proprietà, inoltre i beni dell'unità, alla data di presentazione della nota, erano già stati soppressi e fusi con il solo mappale 419. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

pignoramento, stipulata il 16/12/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 3065 di repertorio, trascritta il 18/01/2011 a Lucca ai nn. 468 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 468 del 18/01/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 16/12/2010 n. 3065 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED].

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si fa presente che le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo e NON è sono state fatte le seguenti verifiche:

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13 del 1989 e del relativo Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nel D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali,

qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 01/01/2023.

Anteriormente al ventennio il bene di cui al Corpo A era di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] per atto di transazione Notaio Secondo Lorenzi del 29/03/1963 repertorio n. 31688 registrato a Viareggio il 17/04/1963 al n. 2222 vol. 119.

Anteriormente al ventennio il bene di cui al Corpo B era di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] pervenuto per successione testata di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto [REDACTED] il [REDACTED], testamento pubblico del 01/08/1984 del Notaio Rodolfo Tolomei, passato nel fascicolo degli atti in data 20/03/1985 atto Notaio Rodolfo Tolomei repertorio n. 28796, registrato a Viareggio il 01/04/1985 cui ha fatto seguito Denuncia di Successione registrata ad Aulla il 13/09/1985 al n. 6 vol. 403 e trascritta a Lucca il 08/05/1987 al n. 3205 di reg. part.. Si precisa che non è stata rintracciata relativa accettazione di eredità.

Anteriormente al ventennio il bene di cui al Corpo C erano di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] pervenuto per atto Notaio Secondo Lorenzi del 30/08/1969 repertorio n. 60043 da [REDACTED].

Anteriormente al ventennio il bene di cui al Corpo D erano di proprietà di [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] pervenuto per successione di [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] Denuncia di Successione n. 9 vol. 202 registrata a Viareggio il 04/08/1956 e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] deceduta a [REDACTED] il [REDACTED] con Denuncia di Successione n. 29 vol. 85 registrata a Viareggio il 05/02/1969 ed infine per definitiva accettazione di eredità in forza di accettazione eredità e divisione Notaio Mario Matraia del 27/01/1969 repertorio n. 12743 registrato a Viareggio il 29/01/1969 al n. 224 vol. 136.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1987), con atto stipulato il 22/04/1987 a firma di Notaio Domenico Torrasi ai nn. 75812 di repertorio, trascritto il 27/04/1987 a Lucca ai nn. 2903 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 1769 sub. 1, 1769 sub. 2 e 1769 sub. 3 (Corpo D).

Atto di compravendita Notaio Domenico Torrasi del 22/04/1987 repertorio n. 75812 trascritto a Lucca il 27/04/1987 al n. 2903 di reg. part.. Atto mediante il quale i sig.ri [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] vendeva l'intera piena proprietà a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nella quota di 1/4 tra loro, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nella quota di 1/4 tra loro, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nella quota di 1/4 tra loro e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nella quota di 1/4 il bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di donazione (dal 19/02/2009), con atto stipulato il 19/02/2009 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 109087 di repertorio, trascritto il 17/03/2009 a Lucca ai nn. 3109 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 534 (Corpo A).

Atto di donazione Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087 trascritto a Lucca il 17/03/2009 al n. 3109 di reg. part.; atto mediante il quale [REDACTED] nato a [REDACTED] riservandosi per se e dopo di se per la moglie [REDACTED] (trascrizione reg. part. 3110 del 17/03/2009 costituzione diritti reali a titolo gratuito) l'intero usufrutto, dona alla figlia [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] i diritti dell'intera nuda proprietà del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17

mappale 534. A margine della trascrizione reg. part. 3109 del 17/03/2009 sono presenti due annotazioni: 1) annotazione del 02/05/2012 n. 812 di reg. part. trascrizione di domanda giudiziale; 2) annotazione del 31/03/2015 n. 453 di reg. part. inefficacia parziale. infine si fa presente che a margine della trascrizione reg. part. 3110 del 17/03/2009 è presente annotazione del 02/05/2012 n. 815 di reg. part. trascrizione di domanda giudiziale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione (dal 19/02/2009), con atto stipulato il 19/02/2009 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 109087 di repertorio, trascritto il 17/03/2009 a Lucca ai nn. 3111 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffati (corpo B).

Atto di donazione Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087 trascritto a Lucca il 17/03/2009 al n. 3111 di reg. part.; atto mediante il quale [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] riservandosi per se e dopo di se per il marito [REDACTED] (trascrizione reg. part. 3112 del 17/03/2009 costituzione diritti reali a titolo gratuito) l'intero usufrutto, dona alla figlia [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] i diritti dell'intera nuda proprietà del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964. A margine della trascrizione reg. part. 3111 del 17/03/2009 sono presenti due annotazioni: 1) annotazione del 02/05/2012 n. 813 di reg. part. trascrizione di domanda giudiziale; 2) annotazione del 31/03/2015 n. 454 di reg. part. inefficacia parziale. Infine si fa presente che a margine della trascrizione reg. part. 3112 del 17/03/2009 è presente annotazione del 02/05/2012 n. 816 di reg. part. trascrizione di domanda giudiziale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2009), con atto stipulato il 19/02/2009 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 109087 di repertorio, trascritto il 17/03/2009 a Lucca ai nn. 3113 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 419 (Corpo C).

Atto di donazione Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087 trascritto a Lucca il 17/03/2009 al n. 3113 di reg. part.; atto mediante il quale [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], riservandosi ognuno per se con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro di diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto, donavano alla figlia [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] i diritti dell'intera nuda proprietà del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419. A margine della trascrizione reg. part. 3113 del 17/03/2009 sono presenti due annotazioni: 1) annotazione del 02/05/2012 n. 814 di reg. part. trascrizione di domanda giudiziale; 2) annotazione del 31/03/2015 n. 455 di reg. part. inefficacia parziale.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 19/12/1975 fino al 19/02/2009), con atto stipulato il 19/12/1976 a firma di Notaio Domenico Torrissi ai nn. 60583 di repertorio, registrato il 07/01/1976 a Viareggio ai nn. 127 vol. 534, trascritto il 10/01/1976 a Lucca ai nn. 258 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 534 (Corpo A).

Atto di donazione Notaio Domenico Torrissi del 19/12/1975 repertorio n. 60583 trascritto a Lucca il 10/01/1976 al n. 258 di reg. part.; atto mediante il quale il sig. [REDACTED] nato [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] donava a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] i diritti dell'intera nuda proprietà del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni di Viareggio foglio 17 mappale 534. Si precisa che dalla visura in atti non è stato possibile rintracciare la relativa voltura per riunione di usufrutto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/1984 fino al 19/02/2009), con atto stipulato il 11/09/1984 a firma di Notaio Domenico Torrissi ai nn. 71362 di repertorio, registrato il 19/09/1984 a Viareggio ai nn. 3663, trascritto il 17/09/1984 a Lucca ai nn. 8396 di reg. part..

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 419 (Corpo C).

Atto di compravendita Notaio Domenico Torrissi del 11/09/1984 repertorio n. 71362 registrato a Viareggio il 19/09/1984 al n. 3663 e trascritto a Lucca il 17/09/1984 al n. 8396 di reg. part.; atto

mediante il quale il sig. ██████ nato a ██████ il ██████ vendeva a ██████ nato a ██████ che acquistava in comunione legale dei beni con ██████ i diritti dell'intera piena proprietà del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni di Viareggio foglio 17 mappale 419, 420, 431 e 532.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1986 fino al 19/02/2009), con atto stipulato il 19/02/1986 a firma di Notaio Domenico Torrisi ai nn. 73982 di repertorio, registrato il 28/02/1986 a Viareggio ai nn. 924, trascritto il 24/02/1986 a Lucca ai nn. 2086 di reg. part. .

Il titolo è riferito solamente a Foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffati (corpo B).

Atto di compravendita Notaio Domenico Torrisi del 19/02/1986 repertorio n. 73982, registrato a Viareggio il 28/02/1986 al n. 924 e trascritto a Lucca il 24/02/1986 al n. 2086 di reg. part.. Atto mediante il quale i sig.ri ██████ nato a ██████ il ██████ e ██████ nata a ██████ il ██████ vedevano a ██████ nata a ██████ il ██████, che acquistava come bene personale, i diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio di cui all'accampionamento del 11/02/1986 Prot. n. 593 già al Catasto Terreni foglio 17 mappali 593 e 594.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, tenuto conto anche del numero dei nominativi dei proprietari che si sono alternati negli anni che si sono dovuti controllare, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si fa presente inoltre che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, con l'eccezione delle sole presenti presso l'Archivio Storico, pertanto il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare la pratica, vista anche l'attuale situazione sanitaria, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di quanto sotto riportato:

Si premette che l'immobile di cui al mappale 534 era stato interessato da interventi edili autorizzati con L.E. n. 327 del 29/05/1964 al conto di ██████.

Inoltre si precisa che non sono stati reperiti permessi inerenti i vari fabbricati realizzati in materiale pre-fabbricato o precari ubicati sopra il terreno di cui al mappale 1769 foglio 17 di Viareggio, di proprietà di ██████ nato a ██████ il ██████ e ██████ nata a ██████ il ██████ nella quota di 1/8 ciascuno.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **283 del 25/02/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di fabbricato residenziale e modifiche di prospetto, presentata il 26/03/1986 con il n. 4198 di protocollo, rilasciata il 25/02/2002 con il n. 283 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 543 e mappale 419.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 283 del 25/02/2002 rilasciata al conto di ██████ a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. n. 4198 del 26/03/1986 per opere edili eseguite senza la dovuta autorizzazione riguardante l'ampliamento di fabbricato residenziale e modifiche di prospetto in via del Brentino. Si precisa che in assenza della dichiarazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 da parte di professionista abilitato il bene risulta essere privo di abitabilità.

Concessione Edilizia **N. 200 del 20/07/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato, presentata il 28/07/1987 con il n. 18838/2957 di protocollo, rilasciata il 20/07/1989 con il n. 200 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati di cui al mappale 534 e mappale 963 sub. e mappale 964 graffiati..

Concessione Edilizia n. 200 del 20/07/1989 rilasciata al conto di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di Domanda di Concessione Edilizia Prot. n. 18838/2957 del 28/07/1989 inerente lavori di ristrutturazione di fabbricato. Comunicazione di inizio lavori depositata in data 14/11/1989 Prot. n. 26520.

Concessione Edilizia **N. 144 del 26/03/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n. 200 del 20/07/1989, presentata il 08/03/1990 con il n. 6109/1330 di protocollo, rilasciata il 26/03/1991 con il n. 144 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati di cui al mappale 534 e mappale 963 sub. e mappale 964 graffiati..

Concessione Edilizia n. 144 del 26/03/1991 rilasciata al conto di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di Domanda di Concessione Edilizia Prot. n. 6109/1330 del 08/03/1990 inerente la variante in corso d'opera alla C.E. n. 200 del 20/07/1989.

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 162 del 14/02/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzati in difformità alla C.E. n. 200/89 ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione., presentata il 28/02/1995 con il n. 102204 di protocollo, rilasciata il 14/02/2003 con il n. 162 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 534 e mappale 419..

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 162 del 14/02/2003 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 724/94 Prot. n. 102204 del 28/02/1995 per la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione. Si precisa che in assenza della dichiarazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 da parte di professionista abilitato il bene risulta essere privo di abitabilità.

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 1587 del 19/11/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione da manufatto ad uso residenziale a commerciale, presentata il 28/02/1995 con il n. 102202 di protocollo, rilasciata il 19/11/2002 con il n. 1587 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 419.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1587 del 19/11/2001 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 724/94 Prot. n. 102202 del 28/02/1995 per la ristrutturazione con cambio di destinazione da manufatto ad uso residenziale a commerciale. Si precisa che in assenza della dichiarazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 da parte di professionista abilitato il bene risulta essere privo di abitabilità.

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 100 del 25/01/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione, presentata il 28/02/1995 con il n. 102203 di protocollo, rilasciata il 25/01/2002 con il n. 100 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato di cui al mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati..

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100 del 25/01/2002 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 724/94 Prot. n. 102203 del 28/02/1995 per la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione. Si precisa che in assenza della dichiarazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 da parte di professionista abilitato il bene risulta essere privo di abitabilità.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, tutte le unità non sono dotate del Certificato di Abitabilità/Agibilità, ne dell'Attestato di Prestazione Energetica, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di: Corpo A (mappale 534 foglio 17):

- 1) internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2% ed in parte non rientrano nella tolleranza precedentemente detta;
- 2) lievi modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- 3) apertura di vano porta di collegamento tra il bene di cui al Corpo A e quello di cui al Corpo B, si precisa comunque che inoltre è presente un unico sistema impiantistico (elettrico idraulico) che serve le due unità per civile abitazione.

A livello prospettico, precisando comunque che la zona non è soggetta a vincolo paesaggistico, si fa presente che nell'elaborato grafico non sono rappresentate ne le persiane a corredo delle aperture esistenti ne le inferriate metalliche presenti alle aperture del piano terra.

Si precisa infine che per alcune delle misure inerenti il bene non è stato possibile eseguire rilevazione a causa della mobilia presente.

A corredo del Corpo A sono presenti varie sistemazioni esterne, quali recinzioni, pavimentazioni esterne ecc, per le quali il sottoscritto Esperto non ha rintracciato nessun titolo abilitativo.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle

consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, l'aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria con esclusione spese vive, oneri e sanzioni: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A mappale 534 foglio 17.

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di: Corpo B (mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati foglio 17):

- 1) internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2%;
- 2) differenze di "spartitura" tra quanto riportato nella tavola grafica e quanto visto in sede di sopralluogo della scala interna di collegamento tra piano terra e primo;
- 3) sulla corte a corredo del bene è presente struttura metallica avente montati verticali dove "scorre" tenda tipo para-sole;
- 4) cambio di destinazione del locale accessorio esterno alla abitazione da ripostiglio a taverna con cucina, forno e caminetto, inoltre pare sia stato realizzato un ampliamento in muratura che parrebbe ricadere all'interno del magazzino commerciale di cui al Corpo C mappale 419, dove è stata ricavata

una stanza ad uso ripostiglio ed un servizio igienico, per detti locali non è stata trovata corrispondenza nella relativa tavola del condono edilizio.

A livello prospettico, precisando comunque che la zona non è soggetta a vincolo paesaggistico, si fa presente che nell'elaborato grafico non sono rappresentate né le persiane a corredo delle aperture esistenti né le inferriate metalliche, il tutto inerente al locale accessorio.

A corredo del Corpo B sono presenti varie sistemazioni esterne, quali recinzioni, pavimentazioni esterne ecc, per le quali il sottoscritto Esperto non ha rintracciato nessun titolo abilitativo.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetria dell'intero edificio.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, l'aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Si vuole precisare che il bagno a corredo del locale accessorio così come realizzato non può essere sanato in quanto l'altezza interna utile è inferiore alla altezza minima di ml. 2,40 imposta dal regolamento igienico-sanitario.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria con esclusione spese vive, oneri e sanzioni: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati foglio 17. L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune

applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di: Corpo C (mappale 419 foglio 17):

1) realizzazione all'interno del magazzino di numero due locali in muratura, ripostiglio e bagno, che restano a corredo del fabbricato accessorio di cui al Corpo B (mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati), opere per le quali non si è trovata corrispondenza nella tavola grafica del condono edilizio.

Il sottoscritto Esperto fa presente inoltre che non è stato possibile eseguire rilievi metrici del locale ad uso magazzino commerciale in quanto lo stesso, come da foto allegate, era stipato di materiale e pertanto non rilevabile, pertanto il giudizio di conformità potrebbe contenere delle imprecisioni per le quali il sottoscritto Esperto non può essere ritenuto responsabile, in quanto come sopra detto l'unità non era rilevabile.

A corredo del Corpo C sono presenti varie sistemazioni esterne, quali recinzioni, pavimentazioni esterne ecc, per le quali il sottoscritto Esperto non ha rintracciato nessun titolo abilitativo.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetria dell'intero edificio.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini. Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, l'aggiudicatario dovrà presentare

Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria con esclusione spese vive, oneri e sanzioni.: € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C mappale 419 foglio 17.

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.



Foto interna del magazzino Corpo C



Foto interna del magazzino Corpo C

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi dello stato dei luoghi eseguito durante il sopralluogo fatto relativamente al Corpo D (mappale 1769 foglio 17 diviso in subalterni), del quale gli esecutati hanno la comproprietà di 2/8, si è potuto rilevare: come già anticipato nel paragrafo "Elenco pratiche edilizie e situazione urbanistica" non è stata reperita nessuna autorizzazione per tutti i manufatti presenti sull'area, pertanto gli stessi, come anche da informazioni reperite in loco, sono stati realizzati senza nessun titolo abilitativo.

Si precisa inoltre che non si sono rintracciate autorizzazioni per le sistemazioni esterne presenti quali recinzioni cancelli ecc, che delimitano l'area.

Attualmente il terreno è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico in zona denominata "aree da recuperare ED" art. 92, di seguito si riporta quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione del sopra detto articolo: "Art. 92 – Aree da recuperare (ED) 1. Il R.U. individua con il simbolo ED, le aree e gli immobili che per una pluralità d'interventi hanno perso la originaria funzione agricola e necessitano di un insieme sistematico 'interventi tesi alla riqualificazione ambientale. 2.

L'obiettivo degli interventi, anche in applicazione della L.R.07/02/2017, n.3, è il superamento del degrado, la valorizzazione paesaggistica ed economica, la formazione di nuove attività produttive connesse all'attività agricola, mediante interventi di riconversione delle attività e degli edifici esistenti assentiti. 3.

In applicazione dell'art.4 della L.R.3/2017, al fine di favorire la massima applicabilità dell'art.79 della

L.R.65/2014 compatibilmente con le caratteristiche proprie del territorio rurale di Viareggio, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art.29 comma 1 lettere a), b), c), d), e) ed f) anche con contestuale frazionamento. 4.

È ammesso il mantenimento della destinazione d'uso esistente. Il cambio d'uso non è ammesso ad esclusione delle seguenti destinazioni: a) attività agricola; b) attrezzature di interesse pubblico, previo convenzionamento con il Comune. (normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità degli immobili, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Il sottoscritto vista al destinazione urbanistica del terreno, la vicinanza del Fosso Farabola che è inserito nel reticolo idrografico della Legge Regionale 79/2012, articolo 22 lettera e, le distanze dai confini dei vari manufatti ritiene che gli stessi non si possano sanare pertanto bisogna prevedere la loro demolizione.

E' comunque facoltà dell'aggiudicataria assieme agli altri proprietari presentare per le costruzioni presenti Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la demolizione dei manufatti e rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria con esclusione spese vive, oneri e sanzioni: €.1.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D mappale 1769 diviso in subalterni..

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi infatti è presente una diversa distribuzione degli spazi interni e manca la rappresentazione del porticato esterno. La mappa catastale in scala 1:2000 (mappa wegis) non rappresenta correttamente l'unità, risulta mancante il porticato posto lungo la via del Brentino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: relativamente alla planimetria catastale: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con metodologia DOCFA. Per quanto concerne la mappa catastale con atto di aggiornamento con metodologia PREGEO.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €.700,00
- Oneri per presentazione di pratica PREGEO escluse spese vive ed accessori: €.800,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A mappale 534 foglio 17.

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi infatti è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

La mappa catastale in scala 1:2000 (mappa wegis) non rappresenta correttamente l'unità, il fabbricato accessorio posto sul retro del fabbricato è di dimensioni maggiori rispetto a quanto presente in mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: relativamente alla planimetria catastale: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con metodologia DOCFA.

Per quanto concerne la mappa catastale atto di aggiornamento con metodologia PREGEO.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €.700,00
- Oneri per presentazione di pratica PREGEO escluse spese vive ed accessori: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B mappale 963 sub. 1 mappale 964 graffati foglio 17.

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni

se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA , essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi infatti è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

La mappa catastale in scala 1:2000 (mappa wegis) non rappresenta correttamente l'unità, sono presenti dei corpi che ad oggi sono stati parzialmente demoliti e realizzati in maniera diversa da quanto presente in mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: relativamente alla planimetria catastale: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con metodologia DOCFA.

Per quanto concerne la mappa catastale atto di aggiornamento con metodologia PREGEO.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €.600,00
- Oneri per presentazione di pratica PREGEO escluse spese vive ed accessori: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo C mappale 419 foglio 17.

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, ne le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA , essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, è conforme allo stato dei luoghi per i manufatti rappresentati dai soli sub. 1, sub. 2 e sub. 3 mappale 1769 foglio 17 di Viareggio, come anche la mappa catastale degli stessi.

E' però presente sul posto un nuovo corpo di fabbrica per il quale manca sia l'accatastamento sia la rappresentazione nella mappa catastale in scala 1:2000 (mappa wegis).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: relativamente alla planimetria catastale del nuovo corpo di fabbrica si rende necessario presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento per costituzione con metodologia DOCFA. Per quanto concerne la mappa catastale atto di aggiornamento con metodologia PREGEO.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €.1.000,00
- Oneri per presentazione di pratica PREGEO escluse spese vive ed accessori: €.1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo D mappale 1769 diviso in subalterni foglio 17.

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, ne le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

Tutte le eventuali spese vanno sostenute tra tutti i comproprietari dell'area, in particolare spetta agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] il diritto di 1/8 ciascuno di proprietà.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DEL BRENTINO ANGOLI VIA DEGLI OLMI SNC

## PORZIONE DI VILLETTA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di villetta laterale** a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **183,25** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà su porzione di villetta a schiera con altra similare, elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, corredata da resede esclusiva e porticato, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino s.n.c. angolo via degli Olmi.

L'intero compendio immobiliare sopra detto è composto da tre entità catastali distinte descritte nel Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia. I tre corpi costituiscono un'unica entità edilizia, in quanto anche se i diritti spettanti agli esecutati sulle varie porzioni immobiliari sono diversi tra loro, risultano essere stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà, inoltre le due porzioni destinate ad abitazione sono collegate da vano porta interno, tutti i locali hanno in comune gli impianti tecnologici di corredo ed una porzione della villetta risulta essere stata ampliata su parte della resede a corredo del bene di cui al Corpo C.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito e visto quanto sopra detto il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto al quale sono di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà di terreno con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, meglio descritti nel Corpo D della presente perizia, posto nelle immediate vicinanze della villetta schiera.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Corpo A: porzione di villetta schiera composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, sala da pranzo, vano scale per accedere al piano primo e ripostiglio/locale tecnico con accesso dalla sola resede esterna; al piano primo da: disimpegno - vano scale, numero tre camere di cui due corredate da terrazzo, bagno e sotto-tetto praticabile.

La villetta è corredata sul lato fronte strada via del Brentino da porticato e resede parte a verde e parte lastricata sui due lati liberi dell'immobile (fronte principale e laterale), si precisa che parte della resede e parte della villetta sono ubicati nell'area catastale di cui al Corpo C.

Si accede all'unità direttamente da via del Brentino tramite l'esistente accesso pedonale e quello

carrabile, la recede sui due lati lungo la via pubblica è delimitata da recinzione in muratura e metallo.

L'intero complesso edilizio composto da tre corpi confina nel complesso con: a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui ai mappali 1514 e 141, ad ovest con beni di cui ai mappali 515 e 514, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Nello specifico il Corpo A confina nel complesso a nord con via del Brentino, ad est, sud ed ovest con beni degli esecutati stessi, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 534 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 1.034,98 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino n. 4, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 161 mq.. Totale escluse aree scoperte: 155 mq..

Dati Attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati disuperficie, precedenti variazioni toponomastica del 05/12/2014 Pratica n. LU0114911 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati n. 36415.1/2014 e del 12/11/2012 Pratica n. LU0199192 in atti dal 12/11/2012 n. 62857.1/2012. Ulteriore variazione del 02/10/2012 Pratica n. LU0157933 in atti dal 02/10/2012 G. A. F. codifica piano incoerente n. 38245.1/2012. L'unità al Catasto Fabbricati proviene dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che l'odierno mappale 534 foglio 17 qualità ente urbano di mq. 100 deriva dall'originale mappale 534 di mq. 100 Tipo Mappale del 24/01/1987 Pratica n. 246106 in atti dal 22/11/2003 n. 4754.1/1987.



*foto porzione villetta a schiera in finale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*estratto da foto satellitare*



*estratto da foto satellitare*

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di villetta schiera composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, cucina, sala da pranzo, vano scale per accedere al piano primo e ripostiglio/locale tecnico connesso dalla sola resede esterna; al piano primo da: disimpegno - vano scale, numero tre camere di cui due corredate da terrazzo, bagno e sotto-tetto praticabile.

Detta porzione ha un superficie utile netta a pavimento pari a circa mq. 130 oltre ad un sottotetto non abitabile di circa mq. 12, terrazzi per circa mq. 8 e porticato di circa mq. 14. L'altezza interna al piano terra varia tra circa i ml. 2,25 ed i ml. 2,70, mentre al piano primo si ha una altezza di circa ml. 2,70; si precisa che non è stato possibile rilevare l'altezza del sotto-tetto praticabile a causa della mobilia presente.

La villetta è corredata sul lato fronte strada via del Brentino da porticato e resede parte a verde e parte lastricata sui due lati liberi dell'immobile (fronte principale e laterale), si precisa che parte della resede e parte della villetta sono ubicati nell'area catastale di cui al Corpo C.

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere, all'interno dei locali si sono rilevati dei fenomeni di umidità di risalita nelle pareti perimetrali portanti e la formazione di alcune muffe nel bagno posto al piano terra, dovute si presume ad una non corretta areazione del locale, infine si segnalano fenomeni di umidità con sbollatura della tinteggiatura sul solaio della copertura del porticato.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:*. l'accesso al bene avviene direttamente dalla via del Brentino attraverso il cancello in metallo carrabile senza automazione e tramite cancellino in metallo pedonale posto frontalmente alla porta di ingresso. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:*. in legno dotati di vetro doppio e corredate da persiane in alluminio, oltre inferriate i scurezza alle aperture del piano terra. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:*. parte in legno e parte in legno e vetro. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:*. copertura di tipo a capanna corredata da tegole di cotto. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:*. le pareti esterne dell'intero edificio si presentano intonacate e tinteggiate al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:*. la pavimentazione esterna parte è a verde e parte è lastricata in mattonelle tipo gres-porcellanato. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:*. internamente nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

l'appartamento presenta pavimenti in mattonelle tipo gres-porcellanato in tutti i locali, ad esclusione dei bagni che è in ceramica.

*portone di ingresso*:. la porta d'ingresso principale è in legno non del tipo blindato.

*rivestimento interno*:. il bagno e parte della zona cottura sono rivestiti con mattonelle di ceramica.

*protezioni infissi esterni*:. gli infissi esterni sono corredati da persiane in alluminio.

*scale*:. sono rivestite da gradini in tipo pietra.

*rivestimento interno*:. internamente si presenta intonacata con intonaco di tipo civile e tinteggiatura.

Degli Impianti:

*citofonico*:. dotato di impianto di citofonico.

*elettrico*:. impianto elettrico del tipo sotto traccia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, ne che detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. Si ricorda che l'impianto elettrico è unico e serve l'intero complesso composto dal Corpo A, Corpo B e Corpo C.

*termico*:. la villetta è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, con autonoma caldaia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. Si ricorda che l'impianto elettrico è unico e serve l'intero complesso composto dal Corpo A e Corpo B.

*fognatura*:. da informazioni presi in loco risulta che il fabbricato sia allacciato alla fognatura comunale passante in zona.

*idrico*:. da informazioni presi in loco risulta che il fabbricato sia allacciato al pubblico acquedotto passante in zona.

*gas*:. allacciato alla rete del GAS metano.

*antifurto*:. è presente impianto di allarme, il sottoscritto però non ha potuto stabilire se lo stesso è perfettamente funzionante.

Delle Strutture:

*strutture verticali*:. vista l'epoca di edificazione della villetta, tenuto conto dei permessi rintracciati presso il Comune di Viareggio, si ritiene che gli elementi portanti verticali del bene siano in muratura.

*copertura*:. da quanto è stato possibile visionare dall'esterno la copertura è del tipo a capanna con sovrastante manto in cotto.

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di villetta laterale per civile abitazione	166,00	x	100 %	=	166,00
terrazzi a corredo	9,00	x	30 %	=	2,70
porticato esterno	16,00	x	30 %	=	4,80
sotto-tetto praticabile	16,00	x	50 %	=	8,00
ripostiglio C.T. con accesso dalla resede	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>214,00</b>				<b>183,25</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio, inerenti al 1° semestre del 2022 zona Periferica - periferia ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone; Codice di zona: D2, Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazione di tipo civile", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di € 1.700,00 ed un valore massimo di € 2.250,00 al mq. lordo.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, oltre alla fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" sopra riportata, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno a € 1.500,00 / € 1.700,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e la quota proporzionale del Corpo D.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 1.600,00 (Euro milleseicento/00).

€ 1.600,00 x 183,25 mq. = € 293.200,00

arrotondato ad € 293.000,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **293.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 293.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 293.000,00**

BENI IN VIAREGGIO VIA DEL BRENTINO ANGOLI VIA DEGLI OLMI SNC

## PORZIONE DI VILLETTA LATERALE

DI CUI AL PUNTO B

**porzione di villetta laterale** a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **82,50** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà su porzione di villetta a schiera con altra similare, elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, corredata da resede esclusiva e fabbricato accessorio ad uso ripostiglio, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino snc.

L'intero compendio immobiliare sopra detto è composto da tre entità catastali distinte descritte nel Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia. I tre corpi costituiscono un'unica entità edilizia, in quanto anche se i diritti spettanti agli esecutati sulle varie porzioni immobiliari sono diversi tra loro, risultano essere stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà, inoltre le due porzioni destinate ad abitazione sono collegate da vano porta interno, tutti i locali hanno in comune gli impianti tecnologici di corredo.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito e visto quanto sopra detto il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto al quale sono di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà di terreno con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, meglio descritti nel Corpo D della presente perizia, posto nelle immediate vicinanze della villetta.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Il Corpo B porzione di villetta schiera è composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, e vano scale per accedere al piano primo; al piano primo da: disimpegno - vano scale, camere e bagno.

La villetta è corredata sul lato fronte strada via del Brentino da poca resede parte a verde e parte lastricata, sul retro è presente l'altra resede esclusiva che risulta completamente lastricata e da fabbricato accessorio elevato al solo piano terra a con destinazione ripostiglio, composta da taverna con cucina e camino, ripostiglio e servizio igienico.

Si accede all'unità direttamente da via del Brentino tramite l'esistente accesso pedonale, la resede lungo la via pubblica è delimitata da recinzione in muratura e metallo, direttamente collegata con la resede di cui al Corpo A.

L'intero complesso edilizio composto da tre corpi confina nel complesso con: a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui ai mappali 1514 e 141, ad ovest con beni di cui ai mappali 515 e 514, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Nello specifico il Corpo B confina a nord con via del Brentino, ad est, con beni degli esecutati stessi, ad ovest con beni di cui al mappale 514 e 515, a sud con beni di cui al mappale 141 tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 963 sub. 1 e 964 graffate (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 87 mq. Totale escluse aree scoperte: 87 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 13/11/2015 Pratica n. LU0087673 in atti dal 13/11/2015 bonifica identificativo catastale n. 21473.1/2015, precedente variazione del 03/10/2012 Pratica

n. LU0160002 in atti dal 03/10/2012 G. A. F. codifica piano incoerente n. 39951.1/2012. Il bene al Catasto Fabbricati proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. A fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 963 intero ente urbano di mq. 50 deriva da Tipo Mappale del 11/02/1986 Pratica n. 245885 in atti dal 21/11/2003 n. 593.1/1986. In precedenza il mappale 963 di mq. 50 fabbricato rurale deriva dal mappale 514 di mq. 180 per frazionamento del 10/06/1978 in atti dal 14/11/1985 [redacted] A. n. 460878, infine si fa presente che il mappale 514 di mq. 180 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975. Il mappale 964 di mq. 160 intero ente urbano deriva da Tipo Mappale del 11/02/1986 Pratica n. 245885 in atti dal 21/11/2003 n. 593.1/1986. In precedenza il mappale 964 di mq. 160 fabbricato rurale deriva dal mappale 515 di mq. 300 per frazionamento del 10/06/1978 in atti dal 14/11/1985 [redacted] A. n. 460878, infine si fa presente che il mappale 515 di mq. 300 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975.



foto porzione villetta a schiera in centrale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto da foto satellitare



estratto da foto satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di villetta schiera composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, e vano scale per accedere al piano primo; al piano primo da: disimpegno - vano scale, camere e bagno.

Detta porzione ha un superficie utile netta a pavimento pari a circa mq. 58 oltre a fabbricato accessorio di circa mq. 46. L'altezza interna della abitazione al piano terra che varia tra circa i ml. 2,40 ed i ml. 3,40 , mentre al piano primo si ha una altezza che varia tra i circa ml. 2,15 in gronda ed i ml. 3,15 in colmo; il locale accessorio ha una altezza che varia tra i circa ml. 2,44 in gronda ed i circa ml. 2,63 in colmo. Si precisa che il calcolo della superficie utile del fabbricato accessorio tiene esclusivamente di conto della porzione edile sanata con condono edilizio (escluso ripostiglio e servizio igienico).

La villetta è corredata sul lato fronte strada via del Brentino da poca resede parte a verde e parte lastricata, sul retro è presente l'altra resede espulsiva che risulta completamente lastricata e da fabbricato accessorio elevato al solo piano terra a con destinazione ripostiglio, ma attualmente utilizzato come taverna con cucina e camino, ripostiglio e servizio igienico.

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere, all'interno dei locali si sono rilevati dei fenomeni di umidità di risalita nelle pareti perimetrali portanti del locale accessorio.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: la pavimentazione esterna parte è a verde e parte è lastricata in mattonelle tipo gres-porcellanato. nella media 

*manto di copertura*: copertura di tipo a capanna corredata da tegole di cotto. nella media 

*infissi interni*: parte in legno e parte in legno e vetro. nella media 

*scale*: sono rivestite con gradini in pietra. nella media 

*pareti esterne*: le pareti esterne dell'intero edificio si presentano intonacate e tinteggiate. al di sotto della media 

*cancello*: l'accesso al bene avviene direttamente dalla via del Brentino attraverso il cancello in metallo carrabile senza automazione e tramite cancellino in metallo pedonale posto frontalmente alla porta di ingresso. al di sotto della media 

*rivestimento interno*: il bagno e parte della zona cottura sono rivestiti con mattonelle di ceramica. nella media 

*infissi esterni*: la villetta ha degli infissi in legno dotati di vetro doppio e corredata da persiane in alluminio, oltre inferriate di scurezza alle aperture del piano terra. Il fabbricato accessorio è dotato di infissi in PVC. nella media 

*protezioni infissi esterni*: gli infissi esterni sono corredata da persiane in alluminio. nella media 

*pavimentazione interna*: internamente la villetta presenta pavimenti in mattonelle tipo gres-porcellanato in tutti i locali, ad esclusione deibagni che sono in ceramica. Il fabbricato accessorio ha una pavimentazione in mattonelle nella media 

tipo cotto.

Degli Impianti:

*termico*:. la villetta è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, con autonoma caldaia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. Si ricorda che l'impianto elettrico è unico e serve l'intero complesso composto dal Corpo A e Corpo B.

nella media 

*citofonico*:. dotato di impianto di citofonico.

*elettrico*:. impianto elettrico del tipo sotto traccia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, ne che detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. Si ricorda che l'impianto elettrico è unico e serve l'intero complesso composto dal Corpo A, Corpo B e Corpo C.

nella media 

nella media 

*gas*:. allacciato alla rete del GAS metano.

*fognatura*:. da informazioni presi in loco risulta che il fabbricato sia allacciato alla fognatura comunale passante in zona.

nella media 

nella media 

*idrico*:. da informazioni presi in loco risulta che il fabbricato sia allacciato al pubblico acquedotto passante in zona.

nella media 

*condizionamento*:. presente nel locale accessorio esterno alla abitazione ad oggi utilizzato come taverna. Si precisa che non è stata rinvenuta la certificazione di conformità di detto impianto.

mediocre 

Delle Strutture:

*copertura*:. da quanto è stato possibile visionare dall'esterno la copertura è del tipo a capanna con sovrastante manto in cotto.

nella media 

*strutture verticali*:. vista l'epoca di edificazione della villetta, tenuto conto dei permessi rintracciati presso il Comune di Viareggio, si ritiene che gli elementi portanti verticali del bene siano in muratura.

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
porzione di villetta laterale per civile abitazione	70,00	x	100 %	=	70,00
fabbricato accessorio ad uso ripostiglio	50,00	x	25 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>82,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio, inerenti al 1° semestre del 2022 zona Periferica - periferia ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone; Codice di zona: D2, Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazione di tipo civile", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di € 1.700,00 ed un valore massimo di € 2.250,00 al mq. lordo.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, oltre alla fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" sopra riportata, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno a € 1.500,00 / € 1.700,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e la quota proporzionale del Corpo D.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 1.600,00 (Euro milleseicento/00).

€ 1.600,00 x 82,5 mq. = € 132.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **132.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 132.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.000,00**

BENI IN VIAREGGIO VIA DEL BRENTINO ANGOLI VIA DEGLI OLMI SNC

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO C

**deposito commerciale** a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà su deposito di tipo commerciale, elevato al solo piano terra, corredato da resede esclusiva, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino s.n.c. angolo via degli Olmi snc.

L'intero compendio immobiliare sopra detto è composto da tre unità catastali distinte descritte nel Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia. I tre corpi costituiscono un'unica entità edilizia, in quanto anche se i diritti spettanti agli esecutati sulle varie porzioni immobiliari sono diversi tra loro, risultano essere stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà, inoltre le due porzioni destinate ad abitazione sono collegate da vano porta interno, tutti i locali hanno in comune gli impianti tecnologici di corredo ed una porzione della villetta risulta essere stata ampliata su parte della resede di spettanza del bene di cui al Corpo C.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito e visto quanto sopra detto il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto al quale sono di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà di terreno con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, meglio descritti nel Corpo D della presente perizia, posto nelle immediate vicinanze della villetta schiera.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Corpo C: fabbricato indipendente realizzato con struttura metallica è composto da un unico vano ad uso magazzino commerciale, si precisa però che all'interno dello stesso sono stati ricavati due locali in muratura che sono accessibili solamante tramite il fabbricato accessorio di cui al Corpo B.

Il magazzino è corredato sul lato fronte strada via del Brentino e via degli Olmi da resede parte a verde e parte lastricata, si precisa che parte della resede e parte della villetta di cui al Corpo A sono posti nell'area catastale di cui al presente Corpo C.

Si accede all'unità direttamente da via degli Olmi tramite la resede privata, si precisa che parte della resede sui due lati lungo la via pubblica è delimitata da recinzione in muratura e metallo.

L'intero complesso edilizio composto dai tre corpi confina nel complesso con: a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui ai mappali 1514 e 141, ad ovest con beni di cui ai mappali 515 e 514, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Nello specifico il Corpo C confina a nord con via del Brentino, ad est con via degli Olmi, a sud con beni di cui al mappale 1514 foglio 17 di Viareggio ed ovest con beni degli esecutati stessi, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 419 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 142 mq, rendita 572,03 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 169 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Il bene in seguito proviene dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 419 di mq. 380 ente urbano deriva da Tipo Mappale del 21/03/1987 Pratica n. 246098 in atti dal 22/11/2003 n. 4755.1/1987, si precisa che con detto tipo mappale sono stati soppressi i mappali 420, 431 e 532 del foglio 17 di Viareggio. Il mappale 419 di mq. 20 fabbricato rurale proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.



foto del magazzino di cui al Corpo C

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto da foto satellitare



estratto da foto satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino con destinazione commerciale composto al piano terra da un unico ampio locale, si ricorda, come già relazionato nel paragrafo "Giudizi di Conformità" che non è stato possibile eseguire rilievi metrici del locale ad uso magazzino in quanto lo stesso, era stipato di materiale e pertanto non rilevabile.

Il magazzino risulta avere una superficie utile, calcolata sulla base dell'ultimo permesso edilizio rilasciato, pari a circa mq. 88 ed altezza interna libera di circa ml. 3,00 in gronda e ml. 3,95 in colmo.

Il magazzino è corredato da resede esclusiva lastricata lungo via degli Olmi e da altra resede parte a verde e parte lastricata lungo la via del Brentino angolo via degli Olmi, resede che difatto è stata inglobata dalla viletta a schiera laterale composta dal Corpo A e Corpo B.

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: battuto di cemento.

scarso 

*pavimentazione esterna*: battuto di cemento.

scarso 

*infissi esterni*: realizzati in lamiera.

scarso 

*manto di copertura*: lamiera.

scarso 

*portone di ingresso*: lamiera.

scarso 

Degli Impianti:

*elettrico*: è presente un semplice quadro elettrico con delle prese ed interruttori che comanda laluce. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, ne che detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. Si ricorda che l'impianto elettrico è unico e serve l'intero complesso composto dal Corpo A, Corpo B e Corpo C.

scarso 

*termico*: non presente.



Delle Strutture:

*strutture verticali*: realizzato con struttura portante in acciaio e tamponature in lamiera.

scarso 

*copertura*: struttura in acciaio e tamponature in lamiera.

scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino ad uso commerciale	94,00	x	100 %	=	94,00
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>94,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio, inerenti al 1° semestre del 2022 zona Periferica - periferia ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone; Codice di zona: D2, Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, Destinazione: Produttiva, nella tipologia "capannoni tipici", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €.480,00

ed un valore massimo di € 960,00 al mq. lordo.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, oltre alla fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" sopra riportata, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno a € 300,00 / € 500,00 al mq., detto prezzounitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e la quota proporzionale del Corpo D.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 400,00 (Euro quattrocento/00).

€ 400,00 x 94 mq. = € 37.600,00

arrotondato ad € 38.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>38.000,00</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 38.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 38.000,00</b>
---	---------------------

BENI IN VIAREGGIO VIA DEL BRENTINO ANGOLI VIA DEGLI OLMI SNC

## TERRENO CON SOVRASTANTI FABBRICATI IN LAMIERA

DI CUI AL PUNTO D

**terreno con sovrastanti fabbricati in lamiera** a VIAREGGIO via del Brentino angoli via degli Olmi snc, della superficie commerciale di **1.440,00** mq per la quota di:

- 3/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/24 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti di 3/24 par ad 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED] su terreno avente una superficie catastale complessiva di mq. 1.440 sul quale insistono vari manufatti realizzati in lamiera e materiale precario utilizzati come magazzino - ripostiglio (vedasi foto allegate del Corpo D), tutti elevati al solo piano terra, il tutto posto in Comune di Viareggio, via del Brentino s.n.c..

I manufatti oggetto di accatastamento sono nel complesso due fabbricati ad uso magazzino composti ognuno da un unico locale, numero quattro manufatti ad uso ripostiglio composti anch'essi da un unico locale, tutti realizzati con struttura metallica e da piccolo container di tipo prefabbricato ad uso ripostiglio.

Inoltre è presente un ulteriore fabbricato realizzato in legno che ad oggi non è stato accampionato, posto nelle immediate vicinanze dell'argine del Fosso Farabola all'interno della fascia di rispetto di ml. 10 del canale.

Si precisa che i vari fabbricati vengono utilizzati in via esclusiva dai comproprietari del bene.

Alla luce di quanto emerso durante il sopralluogo eseguito, il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto formare un unico lotto nel quale resteranno di pertinenza i diritti di 2/8 di piena proprietà sul terreno sopra detto con sovrastanti manufatti di tipo pre-fabbricato, alla villetta a schiera laterale composta dal Corpo A - Corpo B - Corpo C.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si rimanda all'allegato elaborato colorato su base catastale dove viene cerchiato in rosso il corpo principale composto dal Corpo A - Corpo B - Corpo C di cui alla presente perizia, ed in blu il terreno di cui al Corpo D.

Il Corpo D confina nel complesso con: a nord con canale denominato Fosso Farabola, ad est con beni di cui ai mappali 1490, 1489 e 1469, a sud con via del Brentino, ad ovest con beni di cui ai mappali 33 e 1061 tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1769 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 134 mq, rendita 463,67 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale totale 135 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 20/11/2013 Pratica n. LU0216260 in atti dal 20/11/2013 n. 131333.1/2013 e precedente costituzione del 06/03/2013 Pratica n. LU0043325 in atti dal 06/03/2013 n. 760.1/2013). Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 1769 intero di mq. 1.440 ente urbano deriva dall'originario mappale 34 di mq. 1.440 giusto Tipo Mappale del 27/02/2013 Pratica n. LU0038053 in atti dal 27/02/2013 presentato il 26/02/2013 per nuova costruzione n. 38053.1/2013. Il mappale 34 di mq. 1.440 deriva dal mappale 34 di mq. 1.780 giusto frazionamento in atti dal 23/04/1988 D.V.7249/87 n. 16.1/1987, Il mappale 34 di mq. 1.780 deriva dal mappale 34 di mq. 4.020 giusto frazionamento del 19/12/1980 in atti dal 26/08/1986 [REDACTED] n. 107181. L'originario mappale 34 di mq. 4.020 proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

- foglio 17 particella 1769 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 73 mq, rendita 339,31 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 75 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 20/11/2013 Pratica n. LU0216260 in atti dal 20/11/2013 n. 131334.1/2013 e precedente costituzione del 06/03/2013 Pratica n. LU0043325 in atti dal 06/03/2013 n. 760.1/2013.

- foglio 17 particella 1769 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 39 mq, rendita 209,47 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 41 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione nel classamento del 20/11/2013 Pratica n. LU0216260 in atti dal 20/11/2013 n. 131335.1/2013 e precedente costituzione del 06/03/2013 Pratica n. LU0043325 in atti dal 06/03/2013 n. 760.1/2013.



*foto dei manufatti presenti sul terreno di cui al Corpo D*



*foto dei manufatti presenti sul terreno di cui al Corpo D*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto da foto satellitare



estratto da foto satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

esposizione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

luminosità:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

panoramicità:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di vari manufatti realizzati principalmente in lamiera, precisando che alcuni degli stessi sono stati accatastati; il terreno inoltre è utilizzato come parcheggio di vari veicoli di proprietà dei comproprietari dello stesso e risulta parte in asfaltato, parte a verde e parte inghiaiato.

I manufatti oggetto di accatastamento sono nel complesso due fabbricati ad uso magazzino composti ognuno da un unico locale, numero quattro manufatti ad uso ripostiglio composti anch'essi da un unico locale, tutti realizzati con struttura metallica e da piccolo container di tipo prefabbricato ad uso ripostiglio.

Inoltre è presente un ulteriore fabbricato realizzato in legno che ad oggi non è stato accampionato, posto nelle immediate vicinanze dell'argine del Fosso Farabola all'interno della fascia di rispetto di ml. 10 del canale.

I vari manufatti sono utilizzati in via esclusiva da parte dei comproprietari, come relazionato nel relativo paragrafo "Giudizi di conformità" si ritiene che detti immobili non siano sanabili da un punto vista urbanistico e pertanto siano privi di valore.

La resede a comune dei tre manufatti accatastati come rilevato dall'ultimo elaborato planimetrico in atti Protocollo LU0043325 del 06/03/2013 è identificata dal subalterno 4 bene comune non censibile resede a coune dei sub. 1, sub. 2 e sub. 3 mappale 1769 foglio 17 di Viareggio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie catastale del terreno con sovrastanti manufatti, in lamiera, legno e di tipo prefabbricato,	1.440,00	x	100 %	=	1.440,00

<b>Totale:</b>	<b>1.440,00</b>	<b>1.440,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come ampiamente descritto nel paragrafo "conformità edilizia" di cui al Corpo D i manufatti presenti sono stati realizzati senza autorizzazione rilasciata da parte dei competenti pubblici uffici.

Visto quanto sopra il sottoscritto Esperto ritiene di non dover stimare i manufatti bensì l'area di sedime, previa demolizione degli stessi.

Dall'analisi dei costi di demolizione e visto il valore del terreno libero, si ritiene che il bene abbia un valore pari a zero se non negativo.

Quanto sopra affermato tiene di conto principalmente di due cose:

1) ubicazione: il fabbricato si trova vicino alla sponda del Fosso Farabola che è all'interno del reticolo idrografico aggiornato con D.C.R. 81 del 2021, che prevede la non edificazione nella fascia di rispetto di ml. 10 a partire dalla sponda del torrente, si precisa che gran parte dei manufatti sono inseriti in detta fascia di rispetto;

2) assenza di un qualsiasi titolo edilizio rilasciato che legittimi i beni.

Per il sottoscritto Esperto è possibile formare un unico lotto con la villetta a schiera laterale ed accessori posta nelle immediate vicinanze (Corpo A Corpo B e Corpo C) visto che gli immobili sono limitrofi tra loro e pertanto l'area di sedime dei fabbricati ed il terreno rimanente possono essere utilizzati come zona pertinenziale alla villetta.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>0,00</b>
-----------------	-------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca - Viareggio,

conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di villetta laterale	183,25	0,00	293.000,00	293.000,00
B	porzione di villetta laterale	82,50	0,00	132.000,00	132.000,00
C	deposito commerciale	94,00	0,00	38.000,00	38.000,00
D	terreno con sovrastanti fabbricati in lamiera	1.440,00	0,00	0,00	0,00
				<b>463.000,00 €</b>	<b>463.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli esecutati [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata [redacted] il [redacted] sono rispettivamente proprietari di:

Corpo A composto dal mappale 534 foglio 17 di Lucca (villetta schiera laterale):  
[redacted] titolare dell'intero usufrutto 1/1 e dopo di se a favore del coniuge [redacted] e [redacted] titolare dell'intera nuda proprietà (1/1). Titolari assieme dell'intera piena proprietà.

Corpo B composto dal mappale 963 sub. e mappale 964 graffati foglio 17 di Lucca (villetta schiera centrale):  
[redacted] titolare dell'intero usufrutto 1/1 e dopo di se a favore del coniuge [redacted] e [redacted] titolare dell'intera nuda proprietà (1/1). Titolari assieme dell'intera piena proprietà.

Corpo C composto dal mappale 419 foglio 17 di Lucca (villetta schiera centrale):  
[redacted] e [redacted] titolari ciascuno di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento e [redacted] titolare dell'intera nuda proprietà (1/1). Titolari tutti assieme dell'intera piena proprietà.

Corpo D composto dai mappali 1769 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 foglio 17 di Lucca:  
[redacted] e [redacted] titolari ciascuno di 1/8 di piena proprietà.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 18/01/2011 n. 468 di reg. part. riporta come quota pignorata per ogni corpo come sotto:

Corpo A diritti dell'intero usufrutto (1/1) spettante a [redacted];

Corpo B diritti dell'intero usufrutto (1/1) spettante a [redacted];

Corpo C diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti [redacted] e [redacted];

Corpo D diritti di 1/8 di proprietà ciascuno spettanti [redacted] e [redacted].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 09/03/2011 n. 2379 di reg. part. riporta come quota pignorata per ogni corpo come sotto:

Corpo A diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) spettante a [redacted]. Si precisa che [redacted] è titolare dell'intero usufrutto e non dell'intera nuda proprietà;

Corpo C diritti di 1/1 di piena proprietà spettante a [redacted]. Si precisa che [redacted] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà

Corpo D diritti di 1/8 di proprietà ciascuno spettanti [redacted] e [redacted].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 13/04/2011 n. 3824 di reg. part. riporta come quota pignorata per ogni corpo come sotto:

Corpo C diritti di 1/2 di usufrutto spettante a [redacted].

Corpo D diritti di 1/8 di proprietà spettanti [redacted].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 13/04/2011 n. 3825 di reg. part. riporta come quota pignorata per ogni corpo come sotto:

Corpo C diritti di 1/2 di usufrutto spettante a [redacted].

Corpo D diritti di 1/8 di proprietà spettanti [redacted].

Corpo D diritti di 1/8 di proprietà spettanti [redacted].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 11/07/2017 n. 7674 di reg. part. riporta come quota pignorata per ogni corpo come sotto:

Corpo A diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettante a [redacted] e [redacted] e diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) spettanti a [redacted]. Si precisa che [redacted] è titolare dei diritti di dell'intero di usufrutto e non dei diritti di 1/2 di usufrutto di conseguenza [redacted] non ha titolo su detto bene;

Corpo B diritti dell'intero usufrutto (1/1) spettante a [redacted] e diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) spettanti a [redacted];

Corpo C diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettante a [redacted] e [redacted] e diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) spettanti a [redacted];

Corpo D diritti di 1/8 di proprietà ciascuno spettanti [redacted] e [redacted].

Per maggiori dettagli si rimanda "Elenco formalità e gravami".

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, relativamente al Corpo A, B e C, l'Esperto non ha nulla da relazionare, poiché anche se sono presenti delle incongruenze nei pignoramenti, si ritiene che sia stata pignorata l'intera piena proprietà spettante ai soggetti esecutati.

Relativamente al Corpo D, vista la morfologia del bene, tenuto conto che sono stati pignorati solamente i diritti di 2/8 come di spettanza a [redacted] e [redacted], si ritiene che non vi siano gli estremi della comoda divisibilità del bene, ciò tiene anche di conto di quanto esposto nel paragrafo "Giudizi di conformità".

Pertanto si è ritenuto corretto, vista la vicinanza del bene con i Corpi A, B, e C, assegnare detto bene come pertinenza alla villetta a schiera.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 13.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **450.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **90.000,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **360.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2010

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a VIAREGGIO via delle Acacie 3, della superficie commerciale di **83,40** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento posto al piano primo, inserito all'interno di fabbricato di tipo condominiale elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, composto da 11 unità per civile abitazione corredato da resede, due vani scale esterni, posto in Comune di Viareggio, via della Acacie n. 3.

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo composto da: ingresso soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno notte, numero due camere e bagno, corredato numero due terrazzi e da posto auto scoperto esclusivo all'interno della resede condominiale.

L'unità è corredata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, ed in particolare dell'area adibita a parcheggio e spazio di manovra delimitata da recinzioni e cancello automatizzato, vano scale esterno, comuni a tutte le unità immobiliari che compongono il complesso.

Si accede all'unità direttamente dalla via delle Acacie civico 3, mediante resede e vano scale comuni.

L'appartamento confina nel complesso con: a nord con beni di cui al mappale 1053 sub. 12, ad est ed ovest con aria su beni di cui al mappale 1053 sub. 19, a sud con aria su resede comune mappale 1053 sub. 1, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Il posto auto esclusivo confina nel complesso con: a nord con resede comune mappale 1053 sub.1, ad ovest con beni di cui al mappale 1053 sub. 6, ad est con beni di cui al mappale 1053 sub. 4, a sud con beni di cui ai mappali 1621 e 346, tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero complesso confina con: a nord con beni di cui al mappale 1817, ad est con via della Acacie, ad ovest con beni di cui ai mappali 463, 653 e 1250 a sud con beni di cui ai mappali 1621 e 346. tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1053 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 646,86 Euro, indirizzo catastale: via delle Acacie n. 3 Interno 3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 89 mq. Totale escluse aree scoperte: 83 mq

Dati attribuiti a seguito di variazione del 04/08/1986 Pratica n. 5666 in atti dal 02/02/2000 inserimento classamento n. 2165.1/1986. In precedenza il bene proveniva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni il mappale 1053 intero di mq. 730 ente urbano deriva da Tipo Mappale del 29/05/2018 Pratica n. LU0039213 in

atti dal 29/05/2018 presentato il 29/05/2018 n. 39213.1/2018, precedente Tipo Mappale del 21/03/1986 Pratica n. 244912 in atti dal 20/11/2003 n. 23492.1/1986. Il mappale 1053 di mq. 730 deriva dall'originario mappale 462 di mq. 1.200 giusto frazionamento del 22/08/1984 in atti dal 26/08/1986 Torrissi n. 151785. Il mappale 462 di mq. 1.200 deriva dall'originario mappale 462 di mq. 2.000 giusto frazionamento del 26/07/1984 in atti dal 26/08/1986 Frizzo n. 62685. Il mappale 462 di mq. 2.000 proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

- foglio 17 particella 1053 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: via della Acacie n. 3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 14 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 04/08/1986 Pratica n. 5666 in atti dal 02/02/2000 inserimento classamento n. 2165.1/1986. In precedenza il bene proveniva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **83,40 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.400,00**

Data della valutazione: **15/01/2023**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A seguito di vari sopralluoghi eseguiti sul bene da periziare, effettuati nell'anno 2022, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'appartamento è nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] lo stesso attualmente è utilizzato come abitazione di residenza dell'esecutata e famiglia.

Da ricerche eseguite presso il Comune di Viareggio, Ufficio Anagrafe è emerso che gli esecutati [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno la residenza nell'immobile posto in via della Acacie n. 3 Comune di Viareggio (bene oggetto di stima di cui al presente Lotto), mentre risulterebbe avere la residenza sul bene di cui al Lotto 1 della presente perizia, in Viareggio via del Brentino, l'esecutata [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED].

Relativamente alla situazione matrimoniale degli esecutati si fa presente che: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED], atto nr. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] ufficio primo anno [REDACTED]. Gli stessi con atto Notaio Umberto Guidugli del 16/11/2005 repertorio n. 104877 trascritto a Lucca il 19/11/2005 al n. 13005 di reg. part. hanno scelto il regime della separazione legale dei beni sui seguenti immobili Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 11 e mappale 419 (per i diritti complessivi di 1/1 di proprietà); Catasto Terreni di detto Comune foglio 17 mappale 34 (per i diritti complessivi di 1/4 di proprietà).

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] ha contratto matrimonio in [REDACTED] con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in data [REDACTED] atto nr. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] ufficio primo anno [REDACTED], i coniugi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni. Per maggiori dettagli

vedasi l'autocertificazione degli atti di matrimonio a firma del sottoscritto Esperto.

Codici fiscali degli esecutati:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED];
- [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED].

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 01/01/2023.

##### 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:*

revoca donazione, stipulata il 01/08/2011 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 6319 di repertorio, trascritta il 27/09/2011 a Lucca ai nn. 9665 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 9665 del 27/09/2011 revoca donazione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 01/08/2011 repertorio n. 6319 a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) p.IVA [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto su unità n. 1) e la quota di 1/1 di usufrutto su unità n. 2), [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto su unità n. 1) e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà su unità n. 1) e la quota di 1/1 di nuda proprietà su unità n. 2), il tutto grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio come segue: unità n. 1) foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5; unità n. 2) foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "conclusioni - voglia l'on.le Tribunale di Lucca - sezione distaccata di Viareggio, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvedere: 1) revocare l'atto pubblico per notar Dott. Guidugli Umberto del 19.02.2009 n. rep. 109087/12559, trascritto in data 17.03.2009, con cui il sig. [REDACTED] ha disposto in favore della moglie [REDACTED] e della figlia [REDACTED] dei propri diritti sugli immobili siti nel COMUNE di Viareggio (LU) contraddistinti in catasto al foglio 17 p.lla 419 categoria C/2 classe 4 di 142 mq.; foglio 17 p.lla 1053 sub 11 cat. A/3 classe 5 di 5 vani; al foglio 17 p.lla 1053 sub 5 cat. C/6 classe 1 di 14 mq. ed al foglio 17 p.lla 534 cat. a/3 classe 5 di 8 vani; 2) condannare i convenuti al pagamento delle spese e competenze di lite. il codice fiscale corretto del soggetto contro 2 [REDACTED] è [REDACTED]. tutti i dati riportati nella presente nota sono stati rilevati da atti in possesso del richiedente, con esonero del conservatore da ogni responsabilità." Si precisa, come anche indicato nel quadro "D" sopra riportato, che il codice fiscale del nominativo del soggetto n. 2 [REDACTED] è errato in quanto è stato indicato [REDACTED] anziché il corretto [REDACTED]. Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 13/03/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata di Viareggio ai nn. 2158 di repertorio, trascritta il 12/04/2012 a Lucca ai nn. 3706 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 3706 del 12/04/2012 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 13/03/2012 repertorio n. 2158 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio unità n. 1 foglio 17 mappale 534; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964; unità n. 3 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5. Nel quadro "D" della nota è riportato: "voglia l'ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione respinta: - revocare e/o dichiarare inefficace ex art 2901 cod. civ., nei confronti della banca Monte dei Paschi di Siena spa l'atto del 19.02.2009 ai rogiti del notaio Dott. Umberto Guidugli rep 109087 - racc. 12559 con il quale il signor [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà del seguente bene immobile: fabbricato per civile abitazione sito in Viareggio via del Brentino n. 6, rappresentato al NCEU del Comune di Viareggio al foglio 17 map. 534; la signora [REDACTED] ha donato alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà dei seguenti beni immobili: fabbricato per civile abitazione posto in Viareggio via del Brentino n. 4, rappresentato al NCEU foglio 17 map. 963 sub 1 e trova anche rappresentanza al Catasto Terreni alla partita uno aree di enti urbani e promiscui nel foglio 17 map 964; i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno donato alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà dei seguenti beni immobili: manufatto ad uso magazzino sito in Viareggio via degli Olmi n. 31, rappresentato al NCEU del suddetto comune al foglio 17 map 419; porzione di fabbricato residenziale sito in Viareggio via delle Acacie n. 3, rappresentato al NCEU del suddetto Comune al foglio 17 map 1053 sub 11 e sub 5.". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

accertamento simulazione atti, stipulata il 18/04/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 3562/2012 di repertorio, trascritta il 16/05/2012 a Lucca ai nn. 4866 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 4866 del 16/05/2012 accertamento simulazione atti derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 18/04/2012 repertorio n. 3562/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 3 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale per la dichiarazione della simulazione assoluta dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora [REDACTED] donava alla propria figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] residente a [REDACTED], via del Brentino n. 6, che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusivasul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Viareggionel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore del proprio coniuge [REDACTED], donava alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 4 e pi precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a pianoterra ingresso, soggiorno e cucina; a piano primo camera e bagno; il tutto con a corredo due preselle di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva, una sul fronte dell'edificio e una sul retro sulla quale

insiste un manufatto ad uso ripostiglio. l'immobile in oggetto censito presso L'agenzia del Territorio di Lucca al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 963 subalterno 1, categoria A/4, classe 6, vani 5, rendita catastale euro 343,44; e trova anche rappresentanza al Catasto Terreni alla partita uno aree di enti urbani e promiscui nel foglio 17 dal mappale 964, ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 160 (centosessanta); e con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro, donavano sempre alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria c/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e più precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre tre unità immobiliari servite dal medesimo vano scale. L'appartamento composto di: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al catasto dei fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria c/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 18/04/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 3562/2012 di repertorio, trascritta il 16/05/2012 a Lucca ai nn. 4867 di reg. part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 4867 del 16/05/2012 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 18/04/2012 repertorio n. 3562/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED], il tutto grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 3 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la dichiarazione della inefficacia dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora [REDACTED] donava alla propria figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] residente a [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva sul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore del proprio coniuge [REDACTED], donava alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 4 e più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno e cucina; a piano primo camera e bagno; il tutto con a corredo due preselle di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva, una sul fronte dell'edificio e una sul retro sulla quale insiste un manufatto ad uso ripostiglio. l'immobile in oggetto censito presso L'agenzia del Territorio di Lucca al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 963 subalterno 1, categoria A/4, classe 6, vani 5, rendita catastale euro 343,44; e trova anche

rappresentanza al Catasto Terreni alla partita uno aree di enti urbani e promiscui nel foglio 17 dal mappale 964, ente urbano della superficie catastale di metri quadrati 160 (centosessanta); e con il quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro, donavano sempre alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria c/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e più precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre tre unità immobiliari servite dal medesimo vano scale. L'appartamento composto di: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al catasto dei fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria c/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

accertamento simulazione atti, stipulata il 28/12/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 9600/2012 di repertorio, trascritta il 18/01/2013 a Lucca ai nn. 610 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 610 del 18/01/2013 accertamento simulazione atti derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 28/12/2012 repertorio n. 9600/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED], il tutto grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale per la dichiarazione della simulazione assoluta dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [REDACTED], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora [REDACTED] donava alla propria figlia [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] residente a [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e più precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva sul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; e con il quale [REDACTED] (unitamente alla moglie [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro), donava sempre alla propria figlia [REDACTED], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e più precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre tre unità immobiliari servite dal medesimo vano scale. l'appartamento composto di: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di

Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 28/12/2012 a firma di Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio ai nn. 9600/2012 di repertorio, trascritta il 18/01/2013 a Lucca ai nn. 611 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 611 del 18/01/2013 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca sezione distaccata Viareggio del 28/12/2012 repertorio n. 9600/2012 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona p.IVA 03700430238 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] ( ) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ( ) il [redacted], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che trattasi di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la dichiarazione della inefficacia dell'atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 del 19.02.2009 trascritto a Lucca il 17.03.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113 con il quale [redacted], riservando l'usufrutto generale vitalizio per se dopo di se favore della propria moglie signora [redacted] donava alla propria figlia [redacted], nata a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] residente a [redacted], via [redacted] n. [redacted], che accettava, la nuda proprietà del seguente bene immobile posto in Comune di Viareggio, via del Brentino n. 6 e pi precisamente: - fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra e composto di: a piano terra ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo tre camere, bagno e sottotetto; il tutto con a corredo due balconi fronte strada e presella di terreno ad uso resede di pertinenza esclusiva sul fronte dell'edificio. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 534, categoria A/3, classe 5", vani 8, rendita catastale euro 1.034,98; e con il quale [redacted] (unitamente alla moglie [redacted], ciascuno per i propri diritti, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro), donava sempre alla propria figlia [redacted], che accettava, la nuda proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Viareggio - a) in via degli Olmi n. 31: manufatto ad uso magazzino composto di un unico grande vano con a corredo resede di pertinenza esclusiva. l'immobile in oggetto censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 dal mappale 419, categoria C/2, classe 4, consistenza metri quadrati 142 (centoquarantadue), rendita catastale euro 572,03. b) in via delle Acacie n. 3: porzione di fabbricato residenziale di tipo condominiale e più precisamente appartamento per civile abitazione posto a piano primo, cui si accede tramite la resede, a comune con tutte le unità immobiliari dell'edificio, e a mezzo della scala "a", a comune con le altre tre unità immobiliari servite dal medesimo vano scale. l'appartamento composto di: ingresso-soggiorno, due camere, cucina, bagno, un balcone sul fronte strada e un balcone sul retro; il tutto con a corredo un posto auto scoperto in proprietà esclusiva. Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 17 dai mappali: 1053 subalterno 11 (appartamento), categoria A/3, classe 5, vani 5; 1053 subalterno 5 (posto auto), categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 14 (quattordici)". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 02/01/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 943 di repertorio, trascritta il 17/03/2014 a Lucca ai nn. 2487 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 2487 del 17/03/2014 revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 02/01/2014 repertorio n. 943 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma p.IVA 00348170101 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] ( ) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ( ) il [redacted], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che si tratta di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la

dichiarazione di inefficacia del seguente atto: atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 Trascritto Lucca il 17.3.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, relativo ai diritti e ai beni immobili di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED], c.f. [REDACTED], meglio descritti nella parte narrativa dell'atto introduttivo del giudizio da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta; limitatamente alle disposizione di [REDACTED], ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 c.c. e segg., nei confronti della Unicredit s.p.a. GI Unicredit Banca di Roma s.p.a., contutte le conseguenze del caso". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

accertamento simulazione atti, stipulata il 02/01/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 943/1 di repertorio, trascritta il 17/03/2014 a Lucca ai nn. 2488 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da domanda giudiziale.

Reg. Part. n. 2487 del 17/03/2014 accertamento simulazione atti derivante da domanda giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 02/01/2014 repertorio n. 943/1 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma p.IVA 00348170101 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], il tutta grava sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, unità n. 1 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5; unità n. 2 Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534. Nel quadro "D" della nota è riportato: "si precisa che si tratta di domanda giudiziale di revocatoria ordinaria per la dichiarazione di inefficacia del seguente atto: atto di donazione ai rogiti Dott. Umberto Guidugli, Notaio in Pietrasanta, repertorio n. 109087 raccolta n. 12559 Trascritto Lucca il 17.3.2009 al reg. gen. 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 4986 e al reg. part. 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, relativo ai diritti e ai beni immobili di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]), il [REDACTED], c.f. [REDACTED], meglio descritti nella parte narrativa dell'atto introduttivo del giudizio da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta; limitatamente alle disposizione di [REDACTED], ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 c.c. e segg., nei confronti della Unicredit s.p.a. GI Unicredit Banca di Roma s.p.a., con tutte le conseguenze del caso". Non sono presenti annotazioni a margine della nota.

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2009 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 975 di repertorio, iscritta il 31/07/2009 a Lucca ai nn. 2863 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 62.398,27.

Reg. Part. n. 2863 del 31/07/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 25/07/2009 repertorio n. 975 a favore della Unicredit Banca di Roma con sede in Roma p.IVA 09976231002 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettante al soggetto contro; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 419, 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettante al soggetto contro; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di piena proprietà spettante al soggetto contro; Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettante al soggetto contro. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 3 della nota, ovvero unità n. 1 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà, ma del diritto dell'intero usufrutto; unità n. 2 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti dell'intera piena proprietà; unità n. 3 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti di 1/2 di piena proprietà. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2009 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 974 di repertorio, iscritta il 31/07/2009 a Lucca ai nn. 2864 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

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

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 120.747,93.

Reg. Part. n. 2864 del 31/07/2009 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 25/07/2009 repertorio n. 974 a favore della Unicredit Banca di Roma con sede in Roma p.IVA 09976231002 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) p.IVA [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappali 419, 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 2 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento). A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 25/01/2012 n. 198 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED] posto in Comune di Massarosa. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 1, n. 2 e n. 3 della nota, ovvero unità n. 1 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà, ma del diritto dell'intero usufrutto; unità n. 2 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti dell'intera piena proprietà; unità n. 3 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti di 1/2 di piena proprietà. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087..

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1396/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1050 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 184.000,00.

Importo capitale: € 152.231,27.

Reg. Part. n. 1050 del 29/3/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1396/210 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società [REDACTED] con sede in Viareggio p.Iva [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 1 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti idritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 19/02/2015 n. 245 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED] posto in Comune di Massarosa. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 [REDACTED] e [REDACTED] non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio

n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1399/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1051 di reg. part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 72.000,00.

Importo capitale: € 50.103,12.

Reg. Part. n. 1051 del 29/03/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1399/2010 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società [REDACTED], con sede in Viareggio p.Iva 01744690460, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 2 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti idritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 25/01/2012 n. 199 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED], posto in Comune di Massarosa. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 [REDACTED] e [REDACTED] non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/05/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 11096/2010 di repertorio, iscritta il 26/05/2010 a Lucca ai nn. 1794 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 225.000,00.

Importo capitale: € 188.374,40.

Reg. Part. n. 1794 del 26/05/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 17/05/2010 repertorio n. 11096/2010 a favore della Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.A. con sede in Verona p.IVA 03689960239 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di usufrutto ed i diritti di 1/2 di nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nell'unità negoziali n. 1 e n. 2 della nota, ovvero per la n. 1 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 2 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai

nn. 466 di repertorio, iscritta il 17/06/2010 a Lucca ai nn. 2078 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 88.822,28.

Reg. Part. n. 2078 del 17/06/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/05/2010 repertorio n. 466 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara SPA con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a Lucca il 27/04/1950 ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che gli immobili di cui all'unità negoziale n. 2 alla data di iscrizione della presente nota erano stati soppressi per fusione (Tipo Mappale del 21/03/1987 Pratica n. 246098 in atti dal 22/11/2003 n. 4755.1/1987) con il mappale 419, inoltre sui beni [REDACTED] è proprietario dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà il tutto come da atto Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 465 di repertorio, iscritta il 25/06/2010 a Lucca ai nn. 2168 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 53.626,36.

Reg. Part. n. 2168 del 25/06/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/05/2010 repertorio n. 466 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara SPA con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 420, 431 e 532 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che gli immobili di cui all'unità negoziale n. 2 alla data di iscrizione della presente nota erano stati soppressi per fusione (Tipo Mappale del 21/03/1987 Pratica n. 246098 in atti dal 22/11/2003 n. 4755.1/1987) con il mappale 419, inoltre sui beni [REDACTED] è proprietario dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà il tutto come da atto Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/07/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 915 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Lucca ai nn. 2750 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 712.411,08.

Reg. Part. n. 2750 del 04/08/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/07/2010 repertorio n. 915 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED].

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn.

1094/2010 di repertorio, iscritta il 20/09/2010 a Lucca ai nn. 3153 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 19.271,00.

Reg. Part. n. 3153 del 20/09/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 27/08/2010 repertorio n. 1094/2010 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il 27 [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettante a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED].

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

pignoramento, stipulata il 16/12/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 3065 di repertorio, trascritta il 18/01/2011 a Lucca ai nn. 468 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 468 del 18/01/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 16/12/2010 n. 3065 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED].

pignoramento, stipulata il 24/01/2011 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 300 di repertorio, trascritta il 04/06/2011 a Lucca ai nn. 2379 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 2379 del 04/06/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del Tribunale di Lucca del 24/01/2011 n. 300 a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma p.IVA 00348170101 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intera nuda proprietà spettante a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, 420, 431 e 532 per i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nelle unità negoziali 1, n. 2 e n. 3 della nota, ovvero nell'unità n. 1 [REDACTED].

è titolare dell'interusufrutto e non dell'intera nuda proprietà; nell'unità n. 2 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà, inoltre detti beni, alla data di presentazione della presente nota, erano già stati soppressi e fusi con il solo mappale 419; nell'unità

n. 3 [REDACTED] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non dei diritti di 1/2 di proprietà. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

pignoramento, stipulata il 16/03/2011 a firma di UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio ai nn. 419 di repertorio, trascritta il 13/04/2011 a Lucca ai nn. 3824 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 3824 del 13/04/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio del 16/03/2011 n. 419 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 11, 1053 sub. 5 e 419 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a Meriggi Mario; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 420, 431 e 532 per i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 2 della nota, ovvero [REDACTED] è titolare di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà, inoltre i beni dell'unità, alla data di presentazione della nota, erano già stati soppressi e fusi con il solo mappale 419. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

pignoramento, stipulata il 16/03/2011 a firma di UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio ai nn. 420 di repertorio, trascritta il 13/04/2011 a Lucca ai nn. 3825 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 3825 del 13/04/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del UNEP Tribunale di Lucca Sez. Dist. Viareggio del 16/03/2011 n. 419 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A. con sede in Carrara (MS) p.IVA 00581810454 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 11, 1053 sub. 5 e 419 per i diritti di 1/2 di usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 420, 431 e 532 per i diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 2 della nota, ovvero [REDACTED] è titolare di 1/2 di usufrutto e non dell'intera piena proprietà, inoltre i beni dell'unità, alla data di presentazione della nota, erano già stati soppressi e fusi con il solo mappale 419. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

pignoramento, stipulata il 08/06/2017 a firma di UNEP di Lucca ai nn. 3404 di repertorio, trascritta il 11/07/2017 a Lucca ai nn. 7674 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 7674 del 11/07/2017 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto dell'UNEP di Lucca del 08/06/2017 n. 33404 65 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, 534, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto a [REDACTED] e [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 964 per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 1/9 di piena proprietà a [REDACTED] ed i diritti di 2/9 di piena proprietà a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1769 sub. 1, 1769 sub. 2 e 1769 sub. 3 per i diritti di 1/8 di piena proprietà ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappali 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) a [REDACTED]

Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 1 della nota, ovvero per il bene di cui al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 17 mappale 534 è titolare dell'intero usufrutto e non dei diritti di 1/2 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

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:	<b>€. 900,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 4.072,10</b>
Millesimi condominiali:	<b>93,000</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>relativamente alla tabella "millesimi"</b>
L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.	<b>generali proprietà" e millesimi 131,000</b>
Naturalmente appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato, che l'unità risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle	<b>relativamente alla tabella con cui sono ripartite le spese condominiali</b>

vigenti normative in materia e del regolamento di condominio, inoltre si precisa che sicuramente le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle

parti comuni del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistere, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Attualmente l'immobile è amministrato dallo Studio [redacted], si allega per opportuna conoscenza dichiarazione dell'amministratore del 29/12/2022 dalla quale si evince le quote spettanti al bene oggetto di pignoramento, il saldo a debito del bilancio consuntivo, le spese ordinarie annuali del bilancio consuntivo ed altre informazioni utili.

A tale proposito si precisa che: non sono stati deliberati alla data odierna lavori di straordinaria manutenzione dell'edificio ancora da eseguire; al riguardo, l'amministratore fa presente che, nell'esercizio 2014/15, sono stati effettuati lavori di risanamento delle facciate e dei balconi per i quali il Condominio ha anticipato la quota parte di competenza degli eseguiti ammontante ad € 4.960,11.

Si fa presente che le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo e NON sono state fatte le seguenti verifiche:

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13 del 1989 e del relativo Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nel D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 01/01/2023.

Anteriormente al ventennio il terreno su cui è stato edificato l'immobile al cui interno sono presenti i beni degli esecutati era di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] pervenuto per atto di compravendita e di appalto da potere Di Maria Giuseppe Notaio Domenico Torrissi del 22/08/1984 repertorio n. 71291 registrato a Viareggio il 05/09/1984 al n. 3473.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2009), con atto stipulato il 19/02/2009 a firma di Notaio Umberto Guidugli ai nn. 109087 di repertorio, trascritto il 17/03/2009 a Lucca ai nn. 3113 di reg. part..

Atto di donazione Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087 trascritto a Lucca il 17/03/2009 al n. 3113 di reg. part.; atto mediante il quale [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], riservandosi ognuno per se, con diritto di accrescimento per il più longevo tra loro, i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto, donavano alla figlia [REDACTED] nata a [REDACTED] i diritti dell'intera nuda proprietà del bene censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5. A margine della trascrizione reg. part. 3113 del 17/03/2009 sono presenti due annotazioni: 1) annotazione del 02/05/2012 n. 814 di reg. part. trascrizione di domanda giudiziale; 2) annotazione del 31/03/2015 n. 455 di reg. part. inefficacia parziale.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 04/01/1987 fino al 19/02/2009), con atto stipulato il 04/01/1987 a firma di Notaio Domenico Torrissi ai nn. 75468 di repertorio, trascritto il 19/02/1987 a Lucca ai nn. 1151 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Domenico Torrissi del 04/01/1987 repertorio n. 75468 trascritto a Lucca il 19/02/1987 al n. 1151 di reg. part.. Atto mediante il quale il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] vedeva ai [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nella quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà i beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 1053 sub. 11 e mappale 1053 sub. 5 . Si precisa che con il medesimo atto è stata traferita anche il mappale 1053 sub. 1 identificato come "ente comune".

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, tenuto conto anche del numero dei nominativi dei proprietari che si sono alternati negli anni che si sono dovuti controllare, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si fa presente inoltre che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, con l'eccezione delle sole presenti presso l'Archivio Storico, pertanto il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare la pratica, vista anche l'attuale situazione sanitaria, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito su terreno libero per edificazione diretta coi sotto riportati titoli edilizi:

Si vuole premettere che dalla lettura degli atti di provenienza risulta che il fabbricato è statodichiarato abitabile dal 08/09/1986, dall'analisi dei permessi sotto riferiti è stata rintracciata la richiesta di abitabilità/agibilità Prot. n. 72 Edilizia Sanitaria del 21/07/1986, protocollata nella Sezione Urbanistica del Comune di Viareggio in data 25/07/1986 prot. n. 5895, ma non è stato rinvenuto il rilascio della richiesta precedentemente citata.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **113 del 19/06/1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato per appartamenti, presentata il 29/12/1982 con il n. 30593/3178 di protocollo, rilasciata il 19/06/1984 con il n. 113 di protocollo.

Concessione Edilizia n. 113 del 19/06/1984 rilasciata al conto di [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di D.C.E. prot. n. 30593/3178 del 29/12/1982 per lavori inerenti la costruzione di fabbricato per appartamenti. Atto di voltura del 01/10/1984 dal quale viene stabilito che in nuovi titolare della concessione sono [REDACTED] e [REDACTED]. Si vuole precisare che all'interno della documentazione inviata inerente la sopra citata concessione edilizia non è stato rintracciata la comunicazione di inizio lavori.

Concessione Edilizia N. **69 del 18/03/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n. 113 del 16/09/1984, presentata il 06/10/1984 con il n. 21156/2131 di protocollo, rilasciata il 18/03/1985 con il n. 69 di protocollo.

Concessione Edilizia n. 69 del 18/03/1985 rilasciata al conto di [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di D.C.E. prot. n. 21156/2131 del 06/10/1984 per lavori inerenti la variante in corso d'opera alla C.E. n. 113 del 16/09/1984.

Concessione Edilizia N. **109 del 03/06/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n. 113 del 16/09/1984 e successiva variante n. 69 del 18/03/1985., presentata il 10/03/1986 con il n. 7149/2533 di protocollo, rilasciata il 03/06/1986 con il n. 109 di protocollo.

Concessione Edilizia n. 109 del 03/06/1986 rilasciata al conto di [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di D.C.E. prot. n. 7149/2533 del 10/03/1986 per lavori inerenti la variante in corso d'opera alla C.E. n. 113 del 16/09/1984 e successiva variante n. 69 del 18/03/1985. Si precisa che all'interno della documentazione inviata non è presente né il collaudo dell'opera né la comunicazione di fine lavori.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, non è stato possibile accertare con sicurezza se gli appartamenti del complesso edilizio sono dotati del Certificato di Abitabilità/Agibilità, sicuramente il bene non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1) internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2% ed in parte non rientrano nella tolleranza precedentemente detta;
- 2) diverso posizionamento del vano porta del bagno rispetto a quanto graficamente riportato nella tavola grafica.

A livello condominiale si vuole precisare che: a) non sono stati reperiti atti autorizzativi delle sistemazioni esterne quali recinzioni, cancelli ecc..

Si fa presente che la larghezza libera del disimpegno notte è di circa cm. 97 ad oggi risulta essere in contrasto coi disposti della Legge 13/89, quanto riferito va tenuto presente nel caso della presentazione di eventuale sanatoria.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, l'aggiudicataria dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria con esclusione spese vive, oneri e sanzioni: €2.000,00

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, è conforme allo stato dei luoghi. Come anche risulta conforme sia l'elaborato planimetrico, sia la mappa wegis in scala 1:2000.

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLE ACACIE 3

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VIAREGGIO via delle Acacie 3, della superficie commerciale di **83,40** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### OSCURATO \*\*\*

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento posto al piano primo, inserito all'interno di fabbricato di tipo condominiale elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, composto da 11 unità per civile abitazione corredato da resede, due vani scale esterni, posto in Comune di Viareggio, via della Acacie n. 3.

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo composto da: ingresso soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno notte, numero due camere e bagno, corredato numero due terrazzi e da posto auto scoperto esclusivo all'interno della resede condominiale.

L'unità è corredata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, ed in particolare dell'area adibita a parcheggio e spazio di manovra delimitata da recinzioni e cancello automatizzato, vano scale esterno, comuni a tutte le unità immobiliari che compongono il complesso.

Si accede all'unità direttamente dalla via delle Acacie civico 3, mediante resede e vano scale comuni.

L'appartamento confina nel complesso con: a nord con beni di cui al mappale 1053 sub. 12, ad est ed ovest con aria su beni di cui al mappale 1053 sub. 19, a sud con aria su resede comune mappale 1053 sub. 1, tutti del foglio 17 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Il posto auto esclusivo confina nel complesso con: a nord con resede comune mappale 1053 sub.1, ad ovest con beni di cui al mappale 1053 sub. 6, ad est con beni di cui al mappale 1053 sub. 4, a sud con beni di cui ai mappali 1621 e 346, tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero complesso confina con: a nord con beni di cui al mappale 1817, ad est con via della Acacie, ad ovest con beni di cui ai mappali 463, 653 e 1250 a sud con beni di cui ai mappali 1621 e 346. tutti del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1053 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 646,86 Euro, indirizzo catastale: via delle Acacie n. 3 Interno 3, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 89 mq. Totale escluse aree scoperte: 83 mq

Dati attribuiti a seguito di variazione del 04/08/1986 Pratica n. 5666 in atti dal 02/02/2000 inserimento classamento n. 2165.1/1986. In precedenza il bene proveniva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni il mappale 1053 intero di mq. 730 ente urbano deriva da Tipo Mappale del 29/05/2018 Pratica n. LU0039213 in atti dal 29/05/2018 presentato il 29/05/2018 n. 39213.1/2018, precedente Tipo Mappale del 21/03/1986 Pratica n. 244912 in atti dal 20/11/2003 n. 23492.1/1986. Il mappale 1053 di mq. 730 deriva dall'originario mappale 462 di mq. 1.200 giusto frazionamento del 22/08/1984 in atti dal 26/08/1986 [REDACTED] n. 151785. Il mappale 462 di mq. 1.200 deriva dall'originario mappale 462 di mq. 2.000 giusto frazionamento del 26/07/1984 in atti dal 26/08/1986 [REDACTED] n. 62685. Il mappale 462 di mq. 2.000 proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

- foglio 17 particella 1053 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 37,60 Euro, indirizzo catastale: via della Acacie n. 3, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 14 mq.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 04/08/1986 Pratica n. 5666 in atti dal 02/02/2000 inserimento classamento n. 2165.1/1986. In precedenza il bene proveniva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto da foto satellitare



estratto da foto satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, inserito all'interno di fabbricato di tipo condominiale elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, composto da 11 unità per civile abitazione corredato da resede, due vani scale esterni, posto in Comune di Viareggio, via della Acacie n. 3.

L'appartamento è composto da: ingresso soggiorno, ripostiglio, cucina, disimpegno notte, numero due camere e bagno, corredato numero due terrazzi e da un posto auto scoperto esclusivo all'interno della resede condominiale.

L'appartamento ha un superficie utile netta a pavimento pari a circa mq. 65 oltre a numero due terrazzi di complessivi circa mq. 17. Il posto auto scoperto esclusivo è di circa 14 mq.

Il bene è corredato dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comun

i il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, ed in particolare dell'area adibita a spazio di manovra delimitata da recinzioni e cancello automatizzato vaniscala esterni, comuni a tutte le unità immobiliari che compongono il complesso.

Nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, protocollo n. LU0039842 del 01/06/2018 le parti comuni sono così identificate:

- foglio 17 mappale 1053 sub. 1 B.C.N.C. resede e scale acaumune tra i sub. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18.

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : l'accesso al bene avviene direttamente dalla via delle Acacie attraverso il cancello in metallo carrabile con apertura automatizzata e tramite cancellino in metallo pedonale.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

*infissi esterni*: in legno dotati di vetro semplice e corredati da zanzariere ed avvolgibili in materiale plastico. nella media 

*infissi interni*: legno tamburato. nella media 

*manto di copertura*: copertura di tipo a capanna con tegole di cotto. nella media 

*pareti esterne*: le pareti esterne dell'intero edificio si presentano intonacate e tinteggiate. nella media 

*pavimentazione esterna*: la resede comune è parte inghiaiaata e parte a verde. nella media 

*pavimentazione interna*: internamente l'appartamento presenta pavimenti in mattonelle tipo mono-cottura in tutti i locali, ad esclusione del bagno che è in ceramica. nella media 

*portone di ingresso*: la porta d'ingresso dell'appartamento è in legno del tipo blindato. nella media 

*protezioni infissi esterni*: gli infissi esterni sono corredati da avvolgibili in plastica. nella media 

*rivestimento interno*: il bagno e parte della zona cottura sono rivestiti con mattonelle di ceramica. nella media 

Degli Impianti:

*citofonico*: dotato di impianto di citofono. nella media 

*condizionamento*: è presente impianto di aria condizionata in parte dei locali dell'unità. Si precisa che non è stata rinvenuta la relativa certificazione di conformità. nella media 

*elettrico*: impianto elettrico del tipo sotto traccia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, ne che detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. nella media 

*fognatura*: il fabbricato nel suo complesso risulta allacciato alla fognatura comunale passante in zona. nella media 

*gas*: allacciato alla rete del GAS metano. nella media 

*idrico*: allacciato al pubblico acquedotto passante in zona. nella media 

*termico*: 'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, con autonoma caldaia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

<b>descrizione</b>			<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
appartamento abitazione	per	civile	82,00	x	100 %	=	82,00

posto auto scoperto	14,00	x	10 %	=	1,40
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>83,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio, inerenti al 1° semestre del 2022 zona Periferica - periferia ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone; Codice di zona: D2, Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazione di tipo economico", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 1.600,00 ed un valore massimo di € 2.100,00 al mq. lordo.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, oltre alla fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" sopra riportata, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno a € 1.400,00 / € 1.600,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

€ 1.500,00 x 83,4 mq. = € 125.100,00

arrotondato ad € 125.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 125.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 125.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il

bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca e Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, osservatori del mercato immobiliare Viareggio

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,40	0,00	125.000,00	125.000,00
				<b>125.000,00 €</b>	<b>125.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli esecutati [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata il [redacted] sono rispettivamente proprietari di: [redacted] e [redacted] titolari ciascuno dei diritti 1/2 di usufrutto con reciproco diritto di accrescimento e [redacted] titolare dell'intera nuda proprietà(1/1). Titolari tutti assieme dell'intera piena proprietà.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 18/01/2011 n. 468 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti [redacted] e [redacted];

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 09/03/2011 n. 2379 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti di 1/2 di piena proprietà spettante a [redacted]. Si precisa che [redacted] è titolare dei diritti di 1/2 di usufrutto e non della piena proprietà.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 13/04/2011 n. 3824 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti di 1/2 di usufrutto spettante a [redacted].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 13/04/2011 n. 3825 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti di 1/2 di usufrutto spettante a [redacted].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 11/07/2017 n. 7674 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti di 1/2 ciascunodi usufrutto spettante a [redacted] e [redacted] ed i diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) spettanti a [redacted].

Per maggiori dettagli si rimanda "Elenco formalità e gravami".

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, poiché anche se sono presenti delle incongruenze nei pignoramenti, si ritiene che sia stata pignorata l'intera piena proprietà spettante ai soggetti esecutati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€. 24.600,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.400,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2010

## LOTTO 3

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

**A** villetta a schiera laterale a VIAREGGIO via Aurelia Sud 532, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti di 3/9 pari ai complessivi diritti di 1/3 di piena proprietà su villetta a schiera laterale elevata al solo piano terra corredata da locale accessorio e resede, posta in Comune di Viareggio, via Aurelia Sud civico n. 532.

L'unità è composta da: ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera, corredata da piccolo portico, veranda chiusa posta sui lati sud ed ovest del corpo di fabbrica principale e da box in lamiera condonato poco discosto, elevato al solo piano terra composto da un unico vano ad uso ripostiglio oltre a resede esclusiva parte lastricata e parte a verde.

Si accede all'unità direttamente dalla via Aurelia Sud a mezzo del cancello carrabile non automatizzato.

Il bene confina nel complesso con: a nord con beni di cui ai mappali 79 e 1049, ad est con via Aurelia Sud, ad ovest con bene di cui la mappale 1639, a sud con bene di cui al mappale 1873, tutti del foglio 38 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 81 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: via Aurelia Sud n. 532, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 102 mq. Totale: escluse aree scoperte: 80 mq.

Dati derivanti da variazione del 04/12/2020 Pratica n. LU0104202 in atti dal 04/12/2020 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 60992.1/2020 ulteriore variazione toponomastica del 07/03/2013 Pratica n. LU0046903 in atti dal 07/03/2013 n. 27396.1/2013. In precedenza il bene al Catasto Fabbricati proveniva dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria catastale del bene al Catasto Terreni si precisa che il mappale 38 ente urbano di mq. 375 deriva da Tipo Mappale del 02/10/2003 Pratica n. 35377 in atti dal 02/10/2003 n. 8576.2/2003, si precisa che comprende il mappale 648. Il mappale 38 di mq. 45 passa al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale del 02/10/2003 Pratica n. 35377 in atti dal 02/10/2003 n. 8576.1/2003. L'originario mappale 38 di mq. 45 fabbricato rurale proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975. Relativamente al mappale 648 si precisa che è stato unito al mappale 38 con Tipo Mappale del 02/10/2003 Pratica n. 35377 in atti dal 02/10/2003 n. 8576.2/2003. L'originario mappale 648 di mq. 330 proveniva dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.166,67</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.733,33</b>
Data della valutazione:	<b>15/01/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito di vari sopralluoghi eseguiti sul bene da periziare, effettuati nell'anno 2022, il sottoscritto Esperto ha verificato che la villetta è nella disponibilità degli eredi ed attuali proprietari [REDACTED] nata a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] (esecutata), [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (esecutata), [REDACTED] nata a [REDACTED] (LU) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] ( ) il [REDACTED], la stessa attualmente è vuota priva di mobilia e con le utenze staccate.

Da ricerche eseguite presso il Comune di Viareggio, Ufficio Anagrafe è emerso che gli esecutati [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno la residenza nell'immobile posto in via [REDACTED] n. [REDACTED] Comune di [REDACTED] (bene oggetto di stima di cui al Lotto 2), mentre risulterebbe avere la residenza sul bene di cui al Lotto 1 della presente perizia, in Viareggio via [REDACTED], l'esecutata [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED].

Relativamente alla situazione matrimoniale degli esecutati si fa presente che: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED], atto nr. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] ufficio primo anno [REDACTED]. Gli stessi con atto Notaio Umberto Guidugli del 16/11/2005 repertorio n. 104877 trascritto a Lucca il 19/11/2005 al n. 13005 di reg. part. hanno scelto il regime della separazione legale dei beni sui seguenti immobili Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 11 e mappale 419 (per i diritti complessivi di 1/1 di proprietà); Catasto Terreni di detto Comune foglio 17 mappale 34 (per i diritti complessivi di 1/4 di proprietà).

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] ha contratto matrimonio in [REDACTED] con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in data [REDACTED] atto nr. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] ufficio primo anno [REDACTED], i coniugi hanno scelto il regime della separazione legale dei beni.

Per maggiori dettagli vedasi l'autocertificazione degli atti di matrimonio a firma del sottoscritto Esperto.

Codici fiscali degli esecutati:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED];
- [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 01/01/2023.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1396/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1050 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 184.000,00.

Importo capitale: € 152.231,27.

Reg. Part. n. 1050 del 29/3/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1396/210 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.Iva [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 1 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti idritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 19/02/2015 n. 245 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED] posto in Comune di Massarosa. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 [REDACTED] e [REDACTED] non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1399/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1051 di reg. part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 72.000,00.

Importo capitale: € 50.103,12.

Reg. Part. n. 1051 del 29/03/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1399/2010 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società [REDACTED], con sede in [REDACTED] p.Iva [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca,

Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 2 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti idritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 25/01/2012 n. 199 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED] posto in Comune di [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 [REDACTED] e [REDACTED] non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/07/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 915 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Lucca ai nn. 2750 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 712.411,08.

Reg. Part. n. 2750 del 04/08/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/07/2010 repertorio n. 915 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED].

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 1094/2010 di repertorio, iscritta il 20/09/2010 a Lucca ai nn. 3153 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 19.271,00.

Reg. Part. n. 3153 del 20/09/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 27/08/2010 repertorio n. 1094/2010 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettante a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17

mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED].

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

pignoramento, stipulata il 16/12/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 3065 di repertorio, trascritta il 18/01/2011 a Lucca ai nn. 468 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 468 del 18/01/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 16/12/2010 n. 3065 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a [REDACTED].

pignoramento, stipulata il 08/06/2017 a firma di UNEP di Lucca ai nn. 3404 di repertorio, trascritta il 11/07/2017 a Lucca ai nn. 7674 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 7674 del 11/07/2017 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto dell'UNEP di Lucca del 08/06/2017 n. 33404 65 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, 534, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto a [REDACTED] e [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 964 per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a [REDACTED] e l'intera nuda proprietà (1/1) a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 1/9 di piena proprietà a [REDACTED] ed i diritti di 2/9 di piena proprietà a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1769 sub. 1, 1769 sub. 2 e 1769 sub. 3 per i diritti di 1/8 di piena proprietà ciascuno a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappali 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) a [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 1 della nota, ovvero per il bene di cui al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 17 mappale 534 [REDACTED] è titolare dell'intero usufrutto e non dei diritti di 1/2 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si fa presente che le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo e NON è sono state fatte le seguenti verifiche:

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13 del 1989 e del relativo Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nel D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 01/01/2023.

Anteriormente al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] pervenuto per atto Notaio Mario Matraia del 09/12/1971 repertorio n. 13479 registrato a Viareggio il 11/12/1976 al n. 2458 vol. 145, trascritto a Lucca il 16/12/1979 al n. 7727 di reg. part..

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 15/03/2003), registrato il 19/05/2008 a Viareggio ai nn. 22 vol. 718, trascritto il 09/08/2008 a Lucca ai nn. 8851 di reg. part..

Successione di [REDACTED],  
Denuncia di Successione registrata a Viareggio il 19/05/2008 al n. 22 volume 718 e trascritta a Lucca il 09/08/2008 al n. 8851 di reg. part.. Eredità devoluta per legge nella quota di 1/2 di piena proprietà alla moglie [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] ed ai figli in parti uguali tra loro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. L'esecutata [REDACTED] ha ereditato i diritti di 2/18 di piena proprietà. Si precisa che non è stata rintracciata la relativa accettazione di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di denuncia di successione (dal 28/10/2011), registrato il 18/10/2012 a Viareggio ai nn. 814 vol. 9990, trascritto il 21/11/2012 a Lucca ai nn. 11272 di reg. part..

Successione di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], Denuncia di Successione registrata a Viareggio il 18/10/2012 al n. 814 volume 9990 e trascritta a Lucca il

09/08/2008 al n. 8851 di reg. part.. Eredità devoluta per legge nella quota di 4/6 di piena proprietà ai figli [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed alla nipote [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED]. Si precisa che la figlia [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto ai rogiti del Notaio Palladino del 16/12/2012 registrato a Viareggio il 22/02/2012 al n. 586 serie 1T. L'esecuta [REDACTED] ha ereditato i diritti di 2/9 di piena proprietà. Si precisa che non è stata rintracciata la relativa accettazione di eredità.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 15/01/1981 fino al 15/03/2003), con atto stipulato il 15/01/1981 a firma di Notaio Mario Matraia ai nn. 15194 di repertorio, trascritto il 20/01/1981 a Lucca ai nn. 684 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Mario Matraia del 15/01/1981 repertorio n. 15194 trascritto a Lucca il 20/01/1981 al n. 684 di reg. part.. Atto mediante il quale il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] vendeva i diritti dell'intera piena proprietà ai sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] accettanti in comunione legale dei beni, sul bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappali 81 e 648.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, tenuto conto anche del numero dei nominativi dei proprietari che si sono alternati negli anni che si sono dovuti controllare, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si fa presente inoltre che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, con l'eccezione delle sole presenti presso l'Archivio Storico, pertanto il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare la pratica, vista anche l'attuale situazione sanitaria, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di quanto sotto riportato:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **388 del 23/06/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato con ampliamento, il tutto ad uso civile abitazione. Realizzazione nella corte di manufatto ad uso ripostiglio. , presentata il 30/11/1986 con il n. 12971 di protocollo, rilasciata il 23/06/2003 con il n. 388 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 388 del 23/06/2003 rilasciata al conto di [REDACTED] a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. n. 12971 del 30/11/1986 per la ristrutturazione di fabbricato con ampliamento, il tutto ad uso civile abitazione. Realizzazione nella corte di manufatto ad uso ripostiglio. Si precisa che in assenza della dichiarazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 da parte di professionista abilitato il bene risulta essere privo di abitabilità.

Autorizzazione Edilizia N. **53 del 13/02/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di recinzione esistente da eseguirsi in muro di bozze di cm. 60 e sovrastante rete metallica dell'alt. di mt. 1,00., presentata il 01/02/1989 con il n. 2626/502 di protocollo, rilasciata il 13/02/1989 con il n. 53 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia n. 53 del 13/02/1989 al conto di [REDACTED] rilasciata a seguito di Domanda di Autorizzazione Edilizia del 01/02/1989 prot. n. 2626/502 per la sostituzione di recinzione

esistente da eseguirsi in muro di bozze di cm. 60 e sovrastante rete metallica dell'alt. di mt. 1,00.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, tutte le unità non sono dotate del Certificato di Abitabilità/Agibilità, né dell'Attestato di Prestazione Energetica, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo permesso edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1) internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che parte di dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2% ed in parte non rientrano nella tolleranza precedentemente detta;
- 2) chiusura della veranda in aderenza alla villetta sui lati sud ed ovest con struttura metallica in alluminio e vetro;
- 3) realizzazione in aderenza alla veranda chiusa di manufatto in legno ad uso ripostiglio;
- 4) il manufatto accessorio posto sulla resede retrostante la proprietà risulta essere di dimensioni plano-volumetriche maggiori rispetto a quanto è stato condonato;
- 5) realizzazione di basso manufatto in muratura e di altra struttura, in precarie condizioni di manutenzione, in legno e copertura plastica, il tutto posto sulla resede di proprietà;
- 6) realizzazione di sistemazioni esterne quali lastricati cancelli e recinzioni.

Si precisa a livello prospettico che ad alcune delle aperture della villetta sono stata applicate inferriate metalliche che non trovano rappresentazione nella tavola grafica del condono.

Relativamente alla recinzione fronte strada, si precisa che la stessa è stata oggetto di intervento di cui alla A.E. n. 53 del 1989 sopra detta. In difformità a tale autorizzazione si rileva che, visto lo spessore della muratura (cm. 30 rilevati), la stessa non è realizzato in bozze ma con altro materiale di larghezza maggiore, inoltre l'altezza dell'inferriata risulta essere superiore a quanto autorizzato.

Il sottoscritto Esperto inoltre evidenzia una incongruenza tra la data dichiarata di esecuzione dei lavori abusivi, anno 1982 e la planimetria catastale agli atti datata 02/04/1987.

La planimetria catastale datata 02/04/1987 rappresenta una distribuzione interna dei locali diversa da quella della tavola di condono (lavori ultimati nell'anno 1982), precisando che quest'ultima a parte i rilievi sopra eseguiti rispecchia la distribuzione interna delle stanze, così come viste in sede di sopralluogo.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio, si ricorda inoltre che l'area è in cui sorge il bene è vincolata da un punto di vista paesaggistico. (normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Il sottoscritto Esperto ritiene che gli aumenti volumetrici così come visti e realizzati non sono sanabili in quanto il fabbricato come precedentemente detto è posto in zona soggetta a vincolo paesaggistico, inoltre la chiusura della veranda toglie ai locali camera e soggiorno la componente igienico sanitaria della areazione.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, l'aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria con compatibilità paesaggistica con esclusione spese vive, oneri e sanzioni: €3.000,00

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00, né la sanzione per il danno ambientale.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi infatti è presente una diversa distribuzione degli spazi interni.

La mappa catastale in scala 1:2000 (mappa wegis) non rappresenta correttamente né la villetta né il manufatto accessorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: relativamente alla planimetria catastale: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con metodologia DOCFA.

Per quanto concerne la mappa catastale atto di aggiornamento con metodologia PREGEO.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €.700,00
- Oneri per presentazione di pratica PREGEO escluse spese vive ed accessori: €.800,00

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA AURELIA SUD 532

# VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a VIAREGGIO via Aurelia Sud 532, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

- 1/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/9 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti di 3/9 pari ai complessivi diritti di 1/3 di piena proprietà su villetta a schiera laterale elevata al solo piano terra corredata da locale accessorio e resede, posta in Comune di Viareggio, via Aurelia

Sud civico n. 532.

L'unità è composta da: ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera, corredata da piccolo portico, veranda chiusa posta sui lati sud ed ovest del corpo di fabbrica principale e da box in lamiera condonato poco discosto, elevato al solo piano terra composto da un unico vano ad uso ripostiglio oltre a resede esclusiva parte lastricata e parte a verde.

Si accede all'unità direttamente dalla via Aurelia Sud a mezzo del cancello carrabile non automatizzato.

Il bene confina nel complesso con: a nord con beni di cui ai mappali 79 e 1049, ad est con via Aurelia Sud, ad ovest con bene di cui la mappale 1639, a sud con bene di cui al mappale 1873, tutti del foglio 38 di Viareggio salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 81 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: via Aurelia Sud n. 532, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale: 102 mq. Totale: escluse aree scoperte: 80 mq.

Dati derivanti da variazione del 04/12/2020 Pratica n. LU0104202 in atti dal 04/12/2020 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 60992.1/2020 ulteriore variazione toponomastica del 07/03/2013 Pratica n. LU0046903 in atti dal 07/03/2013 n. 27396.1/2013. In precedenza il bene al Catasto Fabbricati proveniva dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria catastale del bene al Catasto Terreni si precisa che il mappale 38 ente urbano di mq. 375 deriva da Tipo Mappale del 02/10/2003 Pratica n. 35377 in atti dal 02/10/2003 n. 8576.2/2003, si precisa che comprende il mappale 648. Il mappale 38 di mq. 45 passa al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale del 02/10/2003 Pratica n. 35377 in atti dal 02/10/2003 n. 8576.1/2003. L'originario mappale 38 di mq. 45 fabbricato rurale proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975. Relativamente al mappale 648 si precisa che è stato unito al mappale 38 con Tipo Mappale del 02/10/2003 Pratica n. 35377 in atti dal 02/10/2003 n. 8576.2/2003. L'originario mappale 648 di mq. 330 proveniva dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.



*Fronte principale villetta*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto da foto satellitare



Estratto da foto satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villetta a schiera laterale elevata al solo piano fuori terra corredata da locale accessorio e resede, posta in Comune di Viareggio, via Aurelia Sud civico n. 532.

La villetta ha una superficie utile netta a pavimento di circa 57 mq., un portico di ingresso di circa 3,50 mq., veranda chiusa di circa mq. 40 ed il box in lamiera condonato di circa mq. 13.

La villetta è composta da: ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera, corredata da piccolo portico, veranda chiusa posta sui lati sud ed ovest del corpo di fabbrica principale e da box in lamiera condonato poco discosto, elevato al solo piano terra composto da un unico vano ad uso ripostiglio oltre a resede esclusiva parte lastricata e parte a verde.

Si accede all'unità direttamente dalla via Aurelia Sud a mezzo del cancello carrabile non automatizzato.

Trattasi di immobile posto in zona periferica, a prevalente destinazione commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in scarse condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente al bene sono ben visibili fenomeni umidità di risalita sulle pareti portanti verticali, la villetta non è abitata, è priva di mobilio e tutte le utenze sono state staccate.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: l'accesso al bene avviene direttamente dalla via Aurelia Sud attraverso il cancello in metallo carrabile con apertura non automatizzata.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni*: infissi in alluminio e vetro semplice, corredata da zanzariere e portelloni in legno.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: in legno e vetro.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura*: tegole di cotto.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne*: le pareti esterne si presentano

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

intonacate e tinteggiate.

*pavimentazione esterna:*. la resede parte è a verde, parte è lastricata con pavimento in scaglie di marmo ed in parte è pavimentata da lastre di "marmetto di cemento". al di sotto della media 

*pavimentazione interna:*. internamente la villetta presenta pavimenti parte in mattonelle di graniglia di marmo e parte in mattonelle tipo monocottura, piastrelle di ceramica nel bagno. La veranda coperta e chiusa ha un pavimento in parte scaglie di marmo e parte in monocottura. Il box in lamiera è in battuto di cemento. mediocre 

*portone di ingresso:*. in legno. al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni:*. alcuni degli infissi esterni sono corredati da inferriate metalliche. al di sotto della media 

*rivestimento interno:*. il bagno e parte della zona cottura sono rivestiti con mattonelle di ceramica. al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico:*. impianto elettrico parte del tipo sotto traccia e parte esterno in canaletta. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, ne che detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia. Inoltre essendo il bene non collegato alla fornitura di energia elettrica non è stato possibile appurare se lo stesso sia funzionante. scarso 

*termico:*. la villetta è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, anche nella veranda chiusa, con autonoma caldaia. Si precisa che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. Inoltre essendo il bene non collegato alla fornitura di gas e di energia elettrica non è stato possibile appurare se lo stesso sia funzionante. scarso 

*fognatura:*. da informazioni ricevute risulta che il fabbricato sia allacciato alla fognatura comunale passante in zona. mediocre 

*gas:*. allacciato alla rete del GAS metano. nella media 

*idrico:*. da informazioni reperite risulta che il bene sia allacciato al pubblico acquedotto passante in zona. al di sotto della media 

Delle Strutture:

*strutture verticali:*. vista l'epoca di costruzioneed il livello di piano si ritiene che il fabbricato abbia una struttura portante verticale in muratura. mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
villetta laterale per civile abitazione	68,00	x	100 %	=	68,00
portico e veranda coperta	43,50	x	30 %	=	13,05
box accessorio condonato	13,00	x	25 %	=	3,25
<b>Totale:</b>	<b>124,50</b>				<b>84,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio, inerenti al 1° semestre del 2022 zona Periferica -Periferica zona a nord di Torre del Lago fino al confine del Comune; Codice di zona: D3, Microzona Catastale: 5, tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazione di tipo civile", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 1.700,00 ed un valore massimo di € 2.200,00 al mq. lordo.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, oltre alla fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" sopra riportata, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno a € 1.200,00 / € 1.400,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede esclusiva.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 1.300,00 (Euro milletrecento/00).

€ 1.300,00 x 84,30 mq. = € 109.590,00

arrotondato ad € 110.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.666,67**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica,

situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca - Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, osservatori del mercato immobiliare Viareggio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	84,30	0,00	110.000,00	36.666,67
				<b>110.000,00 €</b>	<b>36.666,67 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le esecutate [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] [redacted] nata [redacted] il [redacted] sono rispettivamente proprietarie di:

- [redacted] dei diritti di proprietà di 1/9 quale bene personale ereditato dal padre [redacted];
- [redacted] dei diritti di di proprietà di 2/9 quale bene personale ereditato dalla nonna [redacted] a seguito della rinuncia all'eredità della propria madre [redacted].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 18/01/2011 n. 468 di reg. part. riporta come quota pignorata quanto sotto scritto:

- [redacted] i diritti di 2/18 (pari ad 1/9) di piena proprietà.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 11/07/2017 n. 7674 di reg. part. riporta come quota pignorata quanto sotto scritto:

- [redacted] i diritti di 1/9 di piena proprietà;
- [redacted] i diritti di 2/9 di piena proprietà.

Relativamente ai giudizi di comoda divisibilità il sottoscritto Esperto ritiene che il bene per sua natura, costituzione e morfologia non sia comodamente divisibile nelle quote di proprietà spettanti ai vari comproprietari.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 4.500,00**

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

**€. 32.166,67**

### 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:

**€. 6.433,33**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.733,33

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 399/2010

# LOTTO 4

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

**A** locale di deposito a VIAREGGIO via degli Aceri 16, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su magazzino posto al piano terra, inserito all'interno di fabbricato di tipo condominiale elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, composto da numero tre unità abitative ed il magazzino sopra detto, il tutto corredato da resede comune di ingresso, posto in Comune di Viareggio, via degli Aceri n. 16, frontalmente all'impianto di depurazione dei reflui domestici di Viareggio.

Il bene posto al solo piano terra è composto da due locali ad uso magazzino - deposito, corredato dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, ed in particolare sulla corte che viene utilizzata come ingresso al complesso edilizio.

Si accede all'unità direttamente dalla via degli Aceri, mediante la resede a comune.

Il magazzino confina nel complesso con: a nord con beni di cui al mappale 988, ad ovest con corte comune (mappale 444 sub. 1) beni di cui al mappale 444 sub. 2,a sud con beni di cui al mappale 444 sub. 4 e mappale 1039, tutti del foglio 16 di Viareggio, ad est con beni di cui al mappale 287 del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero complesso confina con: a nord con beni di cui al mappale 988, ad ovest con via degli Aceri, a sud con beni di cui al mappale 1039, del foglio 16, ad est con beni di cui al mappale 287 del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 444 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 88 mq, rendita 545,38 Euro, indirizzo catastale: via degli Eucalipti n. 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 102 mq.

Dati derivanti da classamento del 10/12/1999 in atti dal 10/12/1999 classamento art. 14, comma 13 Legge 449/97 n. DI5001.90/1999. In precedenza il bene proveniva dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 444 intero ente urbano di mq. 280 proviene da tipo Mappale in atti dal 23/06/1988 T.M. 623/87 n. 41.1/1987. L'originario mappale 444 di mq. 280 proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 35.440,00</b>

trova:

Data della valutazione:

15/01/2023

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

A seguito di vari sopralluoghi eseguiti sul bene da periziare, effettuati nell'anno 2022, il sottoscritto Esperto ha verificato che il magazzino è nella disponibilità dell'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ma attualmente è utilizzato senza titolo dal genero sig. [REDACTED] per stoccare merce varia, il tutto come dichiarato al sottoscritto Esperto dal sig. [REDACTED].

Relativamente alla situazione matrimoniale degli esecutati si fa presente che: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] in data [REDACTED], atto nr. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] ufficio primo anno [REDACTED]. Gli stessi con atto Notaio Umberto Guidugli del 16/11/2005 repertorio n. 104877 trascritto a Lucca il 19/11/2005 al n. 13005 di reg. part. hanno scelto il regime della separazione legale dei beni sui seguenti immobili Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 11 e mappale 419 (per i diritti complessivi di 1/1 di proprietà); Catasto Terreni di detto Comune foglio 17 mappale 34 (per i diritti complessivi di 1/4 di proprietà).

Per maggiori dettagli vedasi l'autocertificazione dell'atto di matrimonio a firma del sottoscritto Esperto.

Codice fiscale dell'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod fisc. [REDACTED].

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 01/01/2023.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 1094/2010 di repertorio, iscritta il 20/09/2010 a Lucca ai nn. 3153 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 19.271,00.

Reg. Part. n. 3153 del 20/09/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 27/08/2010 repertorio n. 1094/2010 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

██████ il ████████ e ████████ nata a ████████ il ████████, ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettante a ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a ████████; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a ████████ e ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a ████████ e ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a ████████.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/07/2010 a firma di Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio ai nn. 915 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Lucca ai nn. 2750 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 712.411,08.

Reg. Part. n. 2750 del 04/08/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca Sez. dist. Viareggio del 15/07/2010 repertorio n. 915 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro ████████ nato a ████████ il ████████ e ████████ nata a ████████ il ████████, ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a ████████ e ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a ████████ e ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a ████████.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1399/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1051 di reg. part. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 72.000,00.

Importo capitale: € 50.103,12.

Reg. Part. n. 1051 del 29/03/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1399/2010 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società ████████, con sede in ████████ p.Iva ████████, ████████ nato a ████████ il ████████ e ████████ nata a ████████ (██████) il ████████, ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 2 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società ████████, (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a ████████ e ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a ████████; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a ████████ e ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a ████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti idiritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a ████████; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 25/01/2012 n. 199 di reg. part.,

l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED] posto in Comune di [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 [REDACTED] e [REDACTED] non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/03/2010 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1396/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Lucca ai nn. 1050 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 184.000,00.

Importo capitale: € 152.231,27.

Reg. Part. n. 1050 del 29/3/2010 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 25/03/2010 repertorio n. 1396/210 a favore della Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. con sede in Lucca p.IVA 01460540469 contro società [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.Iva [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ipoteca gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 30 mappale 3 sub. 1 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti alla società [REDACTED] (non oggetto di pignoramento); Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, mappale 1053 sub. 11, mappale 1053 sub. 5 e mappale 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto ed i diritti di 1/2 ciascuno di nuda proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 per i diritti idritti dell'intero usufrutto ed i diritti dell'intera nuda proprietà spettanti a [REDACTED]; A margine della nota è presente annotamento per restrizione di beni del 19/02/2015 n. 245 di reg. part., l'ipoteca è stata cancellata sul solo bene della società [REDACTED] posto in Comune di [REDACTED]. Il sottoscritto Esperto fa notare che sono presenti delle incongruenze nelle unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 7 della nota, ovvero per la n. 2 [REDACTED] e [REDACTED] non sono titolari dei diritti di 1/2 di nuda proprietà e di 1/2 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/2 ciascuno di usufrutto; per l'unità negoziale n. 3 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto; per l'unità negoziale n. 7 [REDACTED] non è titolare dei diritti di 1/1 di nuda proprietà e di 1/1 di usufrutto, ma solo del diritto di 1/1 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

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

pignoramento, stipulata il 16/12/2010 a firma di Tribunale di Viareggio (LU) ai nn. 3065 di repertorio, trascritta il 18/01/2011 a Lucca ai nn. 468 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 468 del 18/01/2011 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del Tribunale di Viareggio (LU) del 16/12/2010 n. 3065 a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Società Cooperativa con sede in Arezzo p.IVA 00367210515 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 2/18 di piena proprietà spettanti a [REDACTED]; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 34 per i diritti di 1/8 ciascuno di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED]

██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 419, 1053 sub. 5, 1053 sub. 11 e 1053 sub. 1 (ente comune) per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto spettanti a ██████████ e ██████████  
 ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e Catasto Terreni del medesimo Comune foglio 17 mappale 964 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 534 per i diritti dell'intero usufrutto spettanti a ██████████.

pignoramento, stipulata il 08/06/2017 a firma di UNEP di Lucca ai nn. 3404 di repertorio, trascritta il 11/07/2017 a Lucca ai nn. 7674 di reg. part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 7674 del 11/07/2017 atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, atto dell'UNEP di Lucca del 08/06/2017 n. 33404 65 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena p.IVA 00884060526 contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████, ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████, gravante sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 419, 534, 1053 sub. 5 e 1053 sub. 11 per i diritti di 1/2 ciascuno di usufrutto a ██████████ e ██████████ e l'intera nuda proprietà (1/1) a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 963 sub. 1 e mappale 964 graffiati per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a ██████████ e l'intera nuda proprietà (1/1) a ██████████; Catasto Terreni del Comune di Viareggio foglio 17 mappale 964 per i diritti di dell'intero usufrutto (1/1) a ██████████ e l'intera nuda proprietà (1/1) a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 38 mappale 81 per i diritti di 1/9 di piena proprietà a ██████████ ed i diritti di 2/9 di piena proprietà a ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 mappali 1769 sub. 1, 1769 sub. 2 e 1769 sub. 3 per i diritti di 1/8 di piena proprietà ciascuno a ██████████ e ██████████; Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappali 444 sub. 3 per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) a ██████████. Il sottoscritto Esperto fa notare che ci sono delle incongruenze nell'unità negoziale n. 1 della nota, ovvero per il bene di cui al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 17 mappale 534 ██████████ è titolare dell'intero usufrutto e non dei diritti di 1/2 di usufrutto. Il tutto come da atto di donazione del Notaio Umberto Guidugli del 19/02/2009 repertorio n. 109087.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fattisalvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Naturalmente appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato, che l'unità risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti normative in materia e del regolamento di condominio se esistente, inoltre si precisa che sicuramente le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Da quanto potuto appurare il complesso non è gestito da amministratore di condominio anche perché il numero di unità immobiliari che lo compongono è inferiore a quello che la Legge prevede per l'obbligo di avere un amministratore.

Le uniche parti a comune del bene oggetto di pignoramento sono la corte di ingresso con tutte le altre unità oltre alle facciate e copertura del fabbricato da dividersi con l'unità posta al piano primo (sub. 4).

Si fa presente che le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo e NON è sono state fatte le seguenti verifiche:

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13 del 1989 e del relativo Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nel D.M. 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 01/01/2023.

Anteriormente al ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato era di proprietà della sig.ra [REDACTED] pervenuto da [REDACTED] e [REDACTED] atto del Notaio Mario Migliorini del 04/03/1969 repertorio n. 240164 registrato a Viareggio il 13/03/1969 n. 558 vol. 136.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1989), con atto stipulato il 25/08/1989 a firma di Notaio Domenico Torrissi ai nn. 82803 di repertorio, trascritto il 07/09/1989 a Lucca ai nn. 9390 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Domenico Torrissi del 25/08/1989 repertorio n. 82803 trascritto a Lucca il 07/09/1989 al n. 9390 di reg. part.. Atto mediante il quale la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con il consenso del marito [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] vendeva a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], che acquistava come bene personale, i diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 16 mappale 444 sub. 3. Trattasi di costruzione abusiva per la quale a nome della sig.ra [REDACTED] è stata presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 Protocollo n. 5411/bis.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, tenuto conto anche del numero delle unità immobiliari e nominativi che si sono alternati negli anni che si sono dovuti controllare, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si fa presente inoltre che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, con l'eccezione delle sole presenti presso l'Archivio Storico, pertanto il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare la pratica, vista anche l'attuale situazione sanitaria, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso, come rilevato dall'atto di provenienza, è stato costruito su terreno libero senza alcuna autorizzazione, pertanto la dante causa dell'odierna eseguita sig.ra [REDACTED] ha presentato ai sensi della Legge 47/85 Domanda di Condono Edilizio in data 28/03/1986 che ha preso il Prot. n. 5411/1 coi progressivi n. 0314276502/1 - n. 0314276502/2 - n. 0314276502/3.

Si precisa che la dante causa dell'esecutata ha venduto le varie unità immobiliari che compongono il bene a più soggetti senza che il condono edilizio fosse definito da parte del Comune di Viareggio; da ricerche eseguite dal sottoscritto Esperto presso l'archivio edilizia privata, risulta che il condono edilizio sopra citato sia stato parzialmente rilasciato, in particolare per il solo progressivo n. 0314276502/2 al conto del sig. [REDACTED]. Dall'analisi del condono rilasciato come sopra menzionato risulta che la porzione di proprietà dell'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (interessata dai progressivi n. 0314276502/1 - n. 0314276502/3) alla data del 1999 non era ancora stato rilasciato.

Inoltre a seguito di richiesta scritta di informazioni da parte del sottoscritto Esperto all'ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, in merito alla domanda di condono edilizio sopra riferita, non è stata fornita nessuna informazione utile inerente gli altri due progressivi del condono intestati a [REDACTED] pertanto si ritiene plausibile e probabile che il condono edilizio inerente la porzione immobiliare di proprietà dell'esecutata [REDACTED] debba essere ancora definita con regolare concessione edilizia in sanatoria.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 N. **5411/1 del 28/03/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 28/03/1986 con il n. 5411/1 di protocollo.

Si precisa che per i progressivi n. 0314276502/1 - n. 0314276502/3 si ritiene plausibile e probabile che il condono edilizio debba essere ancora definito. Per il progressivo n. 0314276502/2 al conto di [REDACTED] è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 429 del 17/07/2003.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del

titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, non è stato possibile accertare con sicurezza se gli appartamenti del complesso edilizio sono dotati del Certificato di Abitabilità/Agibilità, sicuramente il bene non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si precisa che in assenza di elaborati grafici di dettaglio è stata eseguita una verifica sulla base dell'ultima planimetria in atti presso l'Ufficio del Territorio competente, pertanto eventuali difformità che venissero riscontrate su eventuali elaborati rilasciati dalle autorità competenti, al momento non disponibili non potranno essere imputate al sottoscritto Esperto.

Sostanzialmente la distribuzione interna e consistenza del bene corrispondono a quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale con la sola eccezione dell'altezza interna, la quale risulta essere maggiore di quella dichiarata (ml. 2,80) di circa cm. 7.

A tale proposito però si fa presente che all'interno del locale non è presente la pavimentazione.

Inoltre i locali del magazzino non erano del tutto fruibili in quanti stipati di scatoloni ed oggettistica varia.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetrica dell'intero fabbricato.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si ritiene pertanto che si dovrà procedere alla definizione della domanda di condono edilizio se rilasciabile od in alternativa per le opere non autorizzate, l'aggiudicataria dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto condonato.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Attestazione di Conformità in sanatoria od integrazione del condono edilizio con esclusione spese vive, oneri e sanzioni: €2.000,00

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00, od eventuale oblazione dovuta.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi, anche se la consistenza è corretta risulta errata l'indicazione dell'altezza interna. La mappa catastale in scala 1:2000 (mappa wegis) rappresenta correttamente la consistenza del bene.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con metodologia DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: €700,00

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, né le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DEGLI ACERI 16

## LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**locale di deposito** a VIAREGGIO via degli Aceri 16, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su magazzino posto al piano terra, inserito all'interno di fabbricato di tipo condominiale elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, composto da numero tre unità abitative ed il magazzino sopra detto, il tutto corredato da resede comune di ingresso, posto in Comune di Viareggio, via degli Aceri n. 16, frontalmente all'impianto di depurazione dei reflui domestici di Viareggio.

Il bene posto al solo piano terra è composto da due locali ad uso magazzino - deposito, corredato dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile, ed in particolare sulla corte che viene utilizzata come ingresso al complesso edilizio.

Si accede all'unità direttamente dalla via degli Aceri, mediante la resede a comune.

Il magazzino confina nel complesso con: a nord con beni di cui al mappale 988, ad ovest con corte comune (mappale 444 sub. 1) beni di cui al mappale 444 sub. 2,a sud con beni di cui al mappale 444 sub. 4 e mappale 1039, tutti del foglio 16 di Viareggio, ad est con beni di cui al mappale 287 del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero complesso confina con: a nord con beni di cui al mappale 988, ad ovest con via degli Aceri, a sud con beni di cui al mappale 1039, del foglio 16, ad est con beni di cui al mappale 287 del foglio 17 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 444 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 88 mq, rendita 545,38 Euro, indirizzo catastale: via degli Eucalipti n. 9, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato. Superficie Catastale Totale 102 mq.

Dati derivanti da classamento del 10/12/1999 in atti dal 10/12/1999 classamento art. 14, comma 13 Legge 449/97 n. DI5001.90/1999. In precedenza il bene proveniva dall'impianto meccanografico del 01/01/1990. Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 444 intero ente urbano di mq. 280 proviene da tipo Mappale in atti dal 23/06/1988 T.M. 623/87 n. 41.1/1987. L'originario mappale 444 di mq. 280 proviene dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.



*foto interna del magazzino*



*foto interna del magazzino*



tramite cancellino in metallo pedonale.

*infissi esterni*: legno e vetro semplice.

molto scarso 

*manto di copertura*: tegole di cotto.

nella media 

*pareti esterne*: le pareti esterne dell'intero edificio si presentano intonacate e tinteggiate. al di sotto della media 

*pavimentazione esterna*: la resede comune è in cemento.

mediocre 

*pavimentazione interna*: non sono presenti pavimenti c'è solamente un battuto di cemento.

mediocre 

*portone di ingresso*: alluminio e vetro semplice.

molto scarso 

Delle Strutture:

*strutture verticali*: muratura ordinaria di laterizio. al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	105,00	x	100 %	=	105,00
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>105,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio, inerenti al 1° semestre del 2022 zona Periferica - periferia ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone; Codice di zona: D2, Microzona Catastale: 4, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "box", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 800,00 ed un valore massimo di €. 1.200,00 al mq. lordo.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, oltre alla fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" sopra riportata, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno a € 400,00 / € 500,00 al mq., detto prezzounitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 450,00 (Euro quattrocentocinquanta/00).

€ 450,00 x 105 mq. = € 47.250,00

arrotondato ad € 47.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **47.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca - Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, osservatori del mercato immobiliare Viareggio

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale di deposito	105,00	0,00	47.000,00	47.000,00
				<b>47.000,00 €</b>	<b>47.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta essere proprietaria del bene per i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) poiché ha acquistato come bene personale, il tutto come da atto di provenienza.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 18/01/2011 n. 468 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti all'esecutata [REDACTED].

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 11/07/2017 n. 7674 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti dell'intera piena proprietà (1/1) spettanti all'esecutata [REDACTED].

Relativamente ai giudizi sulla comoda divisibilità il sottoscritto Esperto non ha nulla da aggiungere in quanto sono stati pignorati i legittimi diritti dell'intera piena proprietà spettanti all'esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.700,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.300,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	€. 8.860,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.440,00

data 15/01/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Fabio Dinelli