



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 248/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Fallimento Consorzio Etruria

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**alessandro bonuccelli**

CF:BNCLSN83P14L833Z  
con studio in VIAREGGIO (LU) via puccini 144  
telefono: 0584961423  
email: bonuccelli@live.it  
PEC: alessandro.bonuccelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2019

## LOTTO 1

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

**A** posto auto a PIETRASANTA via Provinciale Vallecchia snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto scoperto della superficie catastale di 12 mq completamente asfaltato e delimitato da bordatura bianca, posto a ridosso del fabbricato condominiale distinto dal civico 89 sulla via Provinciale Vallecchia, ed in serie con altri posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2300 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VALLECCHIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confina con sub. 23, sub. 25 e sub. 1 del mappale 2300 s.s.a.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>12,00 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>€ 10.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 8.000,00</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>30/08/2021</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero; si precisa tuttavia che trattandosi di posti auto scoperti e direttamente accessibili dalla strada il posto auto in oggetto è risultato occupato in tale occasione da un'automobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ventennali effettuate presso la conservatoria di registri immobiliari di Lucca in aggiornamento alla relazione notarile depositata agli atti della procedura al 02/04/2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### 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:

convenzione edilizia, stipulata il 11/10/2004 a firma di not. Simonelli Giovanni di Viareggio ai nn. 23864 rep. di repertorio, trascritta il 02/11/2004 a Pisa ai nn. 13404 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto not. Simonelli.

Si precisa che nella convenzione in oggetto è previsto all'art. 11 che "in caso di procedura esecutiva sull'immobile lo stesso potrà essere aggiudicato a soggetto avente requisiti di cui alla presente convenzione"

obbligazione reale, stipulata il 22/12/2006 a firma di not. Emilio Maccheroni di Pietrasanta ai nn. 200788 rep di repertorio, trascritta il 29/12/2006 a Pisa ai nn. 17934 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Emilio Maccheroni di Pietrasanta

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/07/2019 a firma di trib. Lucca ai nn. 4264 di repertorio, trascritta il 08/10/2019 a Pisa ai nn. 12953 di part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili.

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore di condominio il posto auto risulta escluso dalla gestione condominiale e quindi privo di millesimi ed escluso dalla ripartizione delle spese di gestione ordinaria.

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

L'esecutato risulta proprietario in forza dei titoli sotto elencati; per gli ulteriori titoli fino al ventennio si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti di procedura.

Si precisa che nella convenzione stipulata con il comune di Pietrasanta di cui al precedente punto 4 è previsto all'art. 11 che "in caso di procedura esecutiva sull'immobile lo stesso potrà essere

aggiudicato a soggetto avente requisiti di cui alla presente convenzione"

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/10/2004), con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di not. Giovanni Simonelli ai nn. 23850 rep. di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a Pisa ai nn. 13403 part..

Con l'atto in oggetto è stato acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato con relative aree scoperte ad uso parcheggio in oggetto.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

I posti auto in oggetto sono stati edificati assieme al fabbricato di cui sono parte in forza della C.E. rilasciata dal Comune di Pietrasanta in data 19 ottobre 2004 n.145 e variante in corso d'opera con deposito di stato finale presentato al Comune di Pietrasanta il 20 novembre 2007 protocollo generale n.43688 come da dichiarazione di fine lavori con certificato di conformità presentato al Comune di Pietrasanta il giorno 8 aprile 2008 protocollo generale n.13463. Trattasi di posti auto realizzati nelle previsioni delle Concessioni sopra citate anche se nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico. Tuttavia non è stato possibile prendere visione delle citate Concessioni (cfr lettera del comune di Pietrasanta allegata) e non è quindi possibile riferire in merito ad eventuali vincoli derivanti dalla legge 122/89 o 765/67; si precisa che nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera di C.C. n° 30 del 19.07.2019, l'immobile ricade in zona P parcheggi pubblici e privati di uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 NTA

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si rileva come che nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN PIETRASANTA VIA PROVINCIALE VALLECCHIA SNC

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a PIETRASANTA via Provinciale Vallecchia snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto scoperto della superficie catastale di 12 mq completamente asfaltato e delimitato da bordatura bianca, posto a ridosso del fabbricato condominiale distinto dal civico 89 sulla via Provinciale Vallecchia, ed in serie con altri posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2300 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VALLECCHIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confina con sub. 23, sub. 25 e sub. 1 del mappale 2300 s.s.a.

### 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 residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di posto auto scoperto completamente asfaltato.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| posto auto     | 12,00        | x | 100 %  | = | 12,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>12,00</b> |

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/01/2014

Fonte di informazione: atto Not. Marvaso rep. 11.012

Descrizione: posto auto sub. 27 e 39 del mappale 2300

Indirizzo: via provinciale Vallecchia  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/04/2021  
Fonte di informazione: borsino immobiliare  
Descrizione: posto auto scoperto valore minimo  
Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 284,75 pari a 284,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/04/2021  
Fonte di informazione: borsino immobiliare  
Descrizione: posto auto scoperto valore massimo  
Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 407,14 pari a 407,14 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/04/2021  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: Box valore minimo (non è previsto un censimento per i posti auto scoperti)  
Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 03/04/2021  
Fonte di informazione: OMI  
Descrizione: Box valore massimo (non è previsto un censimento per i posti auto scoperti)  
Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un posto auto scoperto posto nella prima periferia del comune di Pietrasanta in una zona di recente edificazione caratterizzata da edifici plurifamiliari corredati di aree esterne ad uso parcheggio; a poche decine di metri sono presenti aree pubbliche adibite a parcheggio individuate proprio durante la costruzione dei citati immobili al fine di garantire gli adeguati standard urbanistici.

Alla luce di tale situazione e considerato che ogni unità immobiliare della zona è probabilmente già corredata di almeno un posto auto oltre che della possibilità di sfruttare i buoni spazi di sosta pubblica si ritiene che il posto auto in oggetto possa avere una appetibilità relativamente contenuta.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori medi degli osservatori valutati gli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni con criteri prudenziali come richiesto dal quesito al punto 7, considerata la superficie e la particolare tipologia del bene si ritiene di poter attribuire a corpo al bene in oggetto, il più probabile valore di euro 10.000/00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>10.000,00</b> |
|-----------------|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 10.000,00</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 10.000,00</b> |
|---|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
- assetto urbanistico, servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera la superficie utile dell'area ad uso parcheggio oggetto della procedura.

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| <b>ID</b> | <b>descrizione</b> | <b>consistenza</b> | <b>cons. accessori</b> | <b>valore intero</b> | <b>valore diritto</b> |
|-----------|--------------------|--------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| A         | posto auto         | 12,00              | 0,00                   | 10.000,00            | 10.000,00             |
|           |                    |                    |                        | <b>10.000,00 €</b>   | <b>10.000,00 €</b>    |

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.000,00**

#### **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: **€ 2.000,00**

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: **€ 8.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2019

## LOTTO 2

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

**A** posto auto a PIETRASANTA via provinciale di Vallecchia snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto scoperto della superficie catastale di 12 mq completamente asfaltato e delimitato da bordatura bianca, posto a ridosso del fabbricato condominiale distinto dal civico 89 sulla via Provinciale Vallecchia, ed in serie con altri posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2300 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VALLECCHIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: confina con sub. 24, 26 e 1 del mappale 2300 s.s.a.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>12,00 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>€ 10.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 8.000,00</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>30/08/2021</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ventennali effettuate presso la conservatoria di registri immobiliari di Lucca in aggiornamento alla relazione notarile depositata agli atti della procedura al 02/04/2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### 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:*

obbligazione reale, stipulata il 22/12/2006 a firma di not. Emilio Maccheroni di Pietrasanta ai nn. 200788 rep di repertorio, trascritta il 29/12/2006 a Pisa ai nn. 17934 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Emilio Maccheroni di Pietrasanta

convenzione edilizia, stipulata il 11/10/2004 a firma di not. Simonelli Giovanni di Viareggio ai nn. 23864 rep. di repertorio, trascritta il 02/11/2004 a Pisa ai nn. 13404 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto not. Simonelli.

Si precisa che nella convenzione in oggetto è previsto all'art. 11 che "in caso di procedura esecutiva sull'immobile lo stesso potrà essere aggiudicato a soggetto avente requisiti di cui alla presente convenzione"

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/07/2019 a firma di trib. Lucca ai nn. 4264 di repertorio, trascritta il 08/10/2019 a Pisa ai nn. 12953 di part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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 insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |
| Ulteriori avvertenze:   |               |

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili.

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore di condominio il posto auto risulta escluso dalla gestione condominiale e quindi privo di millesimi ed escluso dalla ripartizione delle spese di gestione ordinaria.

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

L'esecutato risulta proprietario in forza dei titoli sotto elencati; per gli ulteriori titoli fino al ventennio si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti di procedura.

Si precisa che nella convenzione stipulata con il comune di Pietrasanta di cui al precedente punto 4 è previsto all'art. 11 che "in caso di procedura esecutiva sull'immobile lo stesso potrà essere aggiudicato a soggetto avente requisiti di cui alla presente convenzione"

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/10/2004), con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di not. Giovanni Simonelli ai nn. 23850 rep. di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a Pisa ai nn. 13403 part..

Con l'atto in oggetto è stato acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato con relative aree scoperte ad uso parcheggio in oggetto.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I posti auto in oggetto sono stati edificati assieme al fabbricato di cui sono parte in forza della C.E. rilasciata dal Comune di Pietrasanta in data 19 ottobre 2004 n.145 e variante in corso d'opera con deposito di stato finale presentato al Comune di Pietrasanta il 20 novembre 2007 protocollo generale n.43688 come da dichiarazione di fine lavori con certificato di conformità presentato al Comune di Pietrasanta il giorno 8 aprile 2008 protocollo generale n.13463. Trattasi di posti auto realizzati nelle previsioni delle Concessioni sopra citate anche se nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico. Tuttavia non è stato possibile prendere visione delle citate Concessioni (cfr lettera del comune di Pietrasanta allegata) e non è quindi possibile riferire in merito ad eventuali vincoli derivanti dalla legge 122/89 o 765/67; si precisa che nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera di C.C. n° 30 del 19.07.2019, l'immobile ricade in zona P parcheggi pubblici e privati di uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva come che nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIETRASANTA VIA PROVINCIALE DI VALLECCHIA SNC

## POSTO AUTO

### DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a PIETRASANTA via provinciale di Vallecchia snc, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto scoperto della superficie catastale di 12 mq completamente asfaltato e delimitato da bordatura bianca, posto a ridosso del fabbricato condominiale distinto dal civico 89 sulla via Provinciale Vallecchia, ed in serie con altri posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2300 sub. 25 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VALLECCHIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: confina con sub. 24, 26 e 1 del mappale 2300 s.s.a.

#### 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 residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di posto auto scoperto completamente asfaltato.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione         | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| posto auto scoperto | 12,00        | x | 100 %  | = | 12,00        |
| <b>Totale:</b>      | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>12,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/01/2014

Fonte di informazione: atto Not. Marvaso rep. 11.012

Descrizione: posto auto sub. 27 e 39 del mappale 2300

Indirizzo: via provinciale Vallecchia

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Descrizione: posto auto scoperto valore minimo

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 284,75 pari a 284,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Descrizione: posto auto scoperto valore massimo

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 407,14 pari a 407,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Box valore minimo (non è previsto un censimento per i posti auto scoperti)

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Box valore massimo (non è previsto un censimento per i posti auto scoperti)

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un posto auto scoperto posto nella prima periferia del comune di Pietrasanta in una zona di recente edificazione caratterizzata da edifici plurifamiliari corredati di aree esterne ad uso parcheggio; a poche decine di metri sono presenti aree pubbliche adibite a parcheggio individuate proprio durante la costruzione dei citati immobili al fine di garantire gli adeguati standard urbanistici.

Alla luce di tale situazione e considerato che ogni unità immobiliare della zona è probabilmente già corredata di almeno un posto auto oltre che della possibilità di sfruttare i buoni spazi di sosta pubblica si ritiene che il posto auto in oggetto possa avere una appetibilità relativamente contenuta.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori medi degli osservatori valutati gli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni con criteri prudenziali come richiesto dal quesito al punto 7, considerata la superficie e la particolare tipologia del bene si ritiene di poter attribuire a corpo al bene in oggetto, il più probabile valore di euro 10.000/00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>10.000,00</b> |
|-----------------|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 10.000,00</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 10.000,00</b> |
|---|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;

assetto urbanistico, servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale,

condizioni generali di mercato;

superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera la superficie utile dell'area ad uso parcheggio oggetto della procedura.

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | posto auto  | 12,00       | 0,00            | 10.000,00          | 10.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>10.000,00 €</b> | <b>10.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.000,00**

**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: **€ 2.000,00**

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: **€ 8.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 248/2019

## LOTTO 3

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

**A** posto auto a PIETRASANTA VIA PROVINCIALE DI VALLECCHIA SNC, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto scoperto della superficie catastale di 10 mq completamente asfaltato e delimitato da bordatura bianca, posto a ridosso del fabbricato condominiale distinto dal civico 89 sulla via Provinciale Vallecchia, ed in serie con altri posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2300 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VALLECCHIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confina con sub. 25, 27 e 1 del mapp 2300 s.s.a.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>10,00 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>€ 10.000,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 8.000,00</b>          |
| Data della valutazione:  | <b>30/08/2021</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ventennali effettuate presso la conservatoria di registri immobiliari di Lucca in aggiornamento alla relazione notarile depositata agli atti della procedura al 02/04/2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### 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:*

obbligazione reale, stipulata il 22/12/2006 a firma di not. Emilio Maccheroni di Pietrasanta ai nn. 200788 rep di repertorio, trascritta il 29/12/2006 a Pisa ai nn. 17934 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Emilio Maccheroni di Pietrasanta

convenzione edilizia, stipulata il 11/10/2004 a firma di not. Simonelli Giovanni di Viareggio ai nn. 23864 rep. di repertorio, trascritta il 02/11/2004 a Pisa ai nn. 13404 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto not. Simonelli.

Si precisa che nella convenzione in oggetto è previsto all'art. 11 che "in caso di procedura esecutiva sull'immobile lo stesso potrà essere aggiudicato a soggetto avente requisiti di cui alla presente convenzione"

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/07/2019 a firma di trib. Lucca ai nn. 4264 di repertorio, trascritta il 08/10/2019 a Pisa ai nn. 12953 di part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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 insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |
| Ulteriori avvertenze:   |               |

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili.

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore di condominio il posto auto risulta escluso dalla gestione condominiale e quindi privo di millesimi ed escluso dalla ripartizione delle spese di gestione ordinaria.

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

L'esecutato risulta proprietario in forza dei titoli sotto elencati; per gli ulteriori titoli fino al ventennio si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti di procedura.

Si precisa che nella convenzione stipulata con il comune di Pietrasanta di cui al precedente punto 4 è previsto all'art. 11 che "in caso di procedura esecutiva sull'immobile lo stesso potrà essere aggiudicato a soggetto avente requisiti di cui alla presente convenzione"

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/10/2004), con atto stipulato il 07/10/2004 a firma di not. Giovanni Simonelli ai nn. 23850 rep. di repertorio, trascritto il 02/11/2004 a Pisa ai nn. 13403 part..

Con l'atto in oggetto è stato acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato con relative aree scoperte ad uso parcheggio in oggetto.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I posti auto in oggetto sono stati edificati assieme al fabbricato di cui sono parte in forza della C.E. rilasciata dal Comune di Pietrasanta in data 19 ottobre 2004 n.145 e variante in corso d'opera con deposito di stato finale presentato al Comune di Pietrasanta il 20 novembre 2007 protocollo generale n.43688 come da dichiarazione di fine lavori con certificato di conformità presentato al Comune di Pietrasanta il giorno 8 aprile 2008 protocollo generale n.13463. Trattasi di posti auto realizzati nelle previsioni delle Concessioni sopra citate anche se nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico. Tuttavia non è stato possibile prendere visione delle citate Concessioni (cfr lettera del comune di Pietrasanta allegata) e non è quindi possibile riferire in merito ad eventuali vincoli derivanti dalla legge 122/89 o 765/67; si precisa che nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera di C.C. n° 30 del 19.07.2019, l'immobile ricade in zona P parcheggi pubblici e privati di uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 27 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva come che nell'attuale strumento pianificatorio l'area è individuata come parcheggi pubblici e privati di uso pubblico.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN PIETRASANTA VIA PROVINCIALE DI VALLECCHIA SNC

## POSTO AUTO

### DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a PIETRASANTA VIA PROVINCIALE DI VALLECCHIA SNC, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di posto auto scoperto della superficie catastale di 10 mq completamente asfaltato e delimitato da bordatura bianca, posto a ridosso del fabbricato condominiale distinto dal civico 89 sulla via Provinciale Vallecchia, ed in serie con altri posti auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2300 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VALLECCHIA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confina con sub. 25, 27 e 1 del mapp 2300 s.s.a.

#### 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 residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di posto auto scoperto.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione         | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| posto auto scoperto | 10,00        | x | 100 %  | = | 10,00        |
| <b>Totale:</b>      | <b>10,00</b> |   |        |   | <b>10,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/01/2014

Fonte di informazione: atto Not. Marvaso rep. 11.012

Descrizione: posto auto sub. 27 e 39 del mappale 2300

Indirizzo: via provinciale Vallecchia

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Descrizione: posto auto scoperto valore minimo

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 284,75 pari a 284,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Descrizione: posto auto scoperto valore massimo

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 407,14 pari a 407,14 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Box valore minimo (non è previsto un censimento per i posti auto scoperti)

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2021

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Box valore massimo (non è previsto un censimento per i posti auto scoperti)

Indirizzo: Periferia Di Pietrasanta Lungo La Viabilita Di Nord Ovest Verso Seravezza E Lungo La Via Aurelia Verso Sud

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un posto auto scoperto posto nella prima periferia del comune di Pietrasanta in una zona di recente edificazione caratterizzata da edifici plurifamiliari corredati di aree esterne ad uso parcheggio; a poche decine di metri sono presenti aree pubbliche adibite a parcheggio individuate proprio durante la costruzione dei citati immobili al fine di garantire gli adeguati standard urbanistici.

Alla luce di tale situazione e considerato che ogni unità immobiliare della zona è probabilmente già corredata di almeno un posto auto oltre che della possibilità di sfruttare i buoni spazi di sosta pubblica si ritiene che il posto auto in oggetto possa avere una appetibilità relativamente contenuta.

Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori medi degli osservatori valutati gli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni con criteri prudenziali come richiesto dal quesito al punto 7, considerata la superficie e la particolare tipologia del bene si ritiene di poter attribuire a corpo al bene in oggetto, il più probabile valore di euro 10000/00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>10.000,00</b> |
|-----------------|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 10.000,00</b> |
|--|--------------------|

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 10.000,00</b> |
|---|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;

assetto urbanistico, servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale,

condizioni generali di mercato;

superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera la superficie utile dell'area ad uso parcheggio oggetto della procedura.

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

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | posto auto  | 10,00       | 0,00            | 10.000,00          | 10.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>10.000,00 €</b> | <b>10.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 10.000,00**

**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: **€ 2.000,00**

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: **€ 8.000,00**

data 30/08/2021

il tecnico incaricato  
alessandro bonuccelli