

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

188/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa OLIVA Antonia Libera

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2023

creata con Tribu Office n

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Federico Andreucci

CF: NDRFRC65R07E715W

con studio in LUCCA (LU) via di riglio 494

telefono: 0583496042

fax: 0583496159

email: andreuccifederico@libero.it

PEC: fedenco.andreucci@geopec.it

tecnico incaricato: Federico Andreucci

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2022

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIAREGGIO Via Mameli 133, frazione Viareggio, della superficie commerciale di 114,50 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (██████████). Appartamento per civile abitazione posto al piano Secondo di edificio condominiale di maggior mole, via Mameli angolo via Rosmini, buona esposizione e luminosità, dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di ml. 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1607 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 1.176,62 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli n. 133 - piano 2°, piano: Secondo, intestato a ██████████ in regime di ██████████ ██████████ ██████████ in regime ██████████ derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: La ditta catastale risulta coerente; la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto; confina con vano scala condominiale, area su via Mameli, area su via Rosmini, beni ██████████, salvo se altri o più attuali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.918,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.857,99
Data della valutazione:	05/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato ██████████ avendo acquistato ██████████ in regime di ██████████



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 21/01/2011 a firma di Notaio Carlo Frati di Viareggio (LU) ai nn. 491/401 di repertorio, iscritta il 27/01/2011 a Lucca ai nn. Rp. 186 Rg. 1263, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà, per la quota di [REDACTED] in regime di [REDACTED]

ipoteca legale, stipulata il 21/12/2016 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione SPA ai nn. 656/6216 di repertorio, iscritta il 22/12/2016 a Lucca ai nn. Rp. 2828 Rg. 19160, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà, per la quota di [REDACTED]

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 01/12/2020 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 6907 di repertorio, iscritta il 10/06/2021 a Lucca ai nn. Rp. 1439 Rg. 10357, a favore di [REDACTED], con [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà, per la quota [REDACTED]

L'ipoteca si estende alle parti comuni ex artt. 1117 e seguenti C.C.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/08/2022 a firma di UNEP del Tribunale di Lucca ai nn. 3086 di repertorio, trascritta il 13/09/2022 a Lucca ai nn. R.G. 16400 Rp. 11780, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di [REDACTED]

Il presente pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza dell'importo di [REDACTED] oltre interessi, spese, competenze ed onorari successivi

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:	€. 1.448,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.677,01
Millesimi condominiali:	Prop. Gen. 56 mill,
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Art. 136 D.Lgs. 42/2004 - Vincolo Paesaggistico	Scale 144 mill., ascensore 119 mill.
Ulteriori avvertenze:	

Il fabbricato di cui l' U.I. in parola fa parte, risulta ubicato in zona soggetta ai vincoli di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004 - Vincolo Paesaggistico.

Ulteriori avvertenze per l' acquirente:**LIMITI DELLE VERIFICHE.**

Il sottoscritto precisa che..l' espletamento dell' incarico ricevuto e la redazione della presente, presentano dei limiti nelle verifiche ed degli accertamenti esposti, dovuti alla necessità di specifici accertamenti anche invasivi dell'immobile oggetto di esecuzione, e per la redazione di specifiche pratiche, da presentarsi ai competenti Uffici preposti alle idonee istruttorie, e come in appresso descritte:

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate all' accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinare contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell' impatto acustico dell' immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell' immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell' impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi – D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica;
- non sono state eseguite verifiche di conformità relative all' applicazione delle agevolazioni adottate ed applicate dal condominio per i lavori eseguiti ed in corso di esecuzione durante il sopralluogo, non avendo rintracciato la relativa documentazione.

SPESA

Relativamente alle indicazioni fornite nel quadro conformità e della eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, in considerazione delle limitazioni delle indagini esposte, il sottoscritto riferisce della pratica impossibilità di fornire un quadro preciso, dettagliato ed esaustivo, essendo soggetto a valutazioni di carattere discrezionale, unicamente di competenza degli Enti preposti al rilascio dei relativi titoli, autorizzazione specifiche e nulla osta, che secondo normale procedura, rimandano ogni decisione all' esito di istruttorie conseguenti alla presentazione di istanze complete di documentazioni tecniche, non contemplate dall' incarico ricevuto; stante ciò, quanto contenuto nella presente consulenza deve intendersi formulato in termini orientativi, relativamente alla fattibilità, agli importi economici di qualsiasi natura, spese, organizzazioni e programmazioni, anche

per rimesse in pristino, che restano pertanto a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 21/01/2011), con atto stipulato il 21/01/2011 a firma di Notaio Carlo Frati di Viareggio (LU) ai nn. 490/400 di repertorio, registrato il 25/01/2011 a Viareggio (LU) ai nn. 327 serie IT, trascritto il 27/01/2011 a Lucca ai nn. RG. 1262 RP 831. L'immobile risulta in comproprietà con il ██████████ il ██████████, avendo acquistato in parti uguali con il ██████████, ██████████, con l'atto sopra citato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, ██████████ per i diritti di 1/2 p.p., ██████████ ██████████ per i diritti di 1/2 p.p. per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/11/2001 fino al 11/06/2004), con atto stipulato il 06/11/2001 a firma di Notaio Roberto Tolomei di Viareggio (LU) ai nn. 125131/20987 di repertorio, trascritto il 14/11/2001 a Lucca ai nn. Rg. 18108 Rp. 12138

██████████ per 1/2 ciascuno per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/06/2004 fino al 21/01/2011), con atto stipulato il 11/06/2004 a firma di Notaio Fabio Monaco di Viareggio ai nn. 32593 di repertorio, registrato il 15/06/2004 a Viareggio (LU) ai nn. 1501, trascritto il 16/06/2004 a Lucca ai nn. Rg. 11315 Rp. 6720

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 236, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione di fabbricato ed appartamenti, magazzini e negozi, presentata il 13/01/1962 con il n. 253 di protocollo, rilasciata il 02/04/1962 con il n. 236 di protocollo, agibilità del 28/08/1965.

L'edificio condominiale di cui l'U.I. in parola fa parte è stato oggetto di sopraelevazione per la costruzione di nuove U.I. al piano Attivo, a seguito di Licenza di Costruzione n. 23 del 26/01/1963.

N. 12907, intestata a ██████████ per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 19/10/2021 con il n. 12907 di protocollo.

Nella descrizione della CILA si evince che tali opere consistono nel "risanamento delle facciate, intervento soggetto a bonus 90% - art. 1 comma 59 legge 178/2020 e s.m.m.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019, l'immobile ricade in zona Residenziale - EDIFICI CLASSE 5. Norme tecniche di attuazione ed indici: 7. Edifici classe 5: sono gli edifici di valore storico nullo per i quali sono ammessi i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) restauro tipologico; e) ristrutturazione edilizia conservativa; f) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo a); g) ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo b): la ricostruzione è ammessa a parità di SE esistente e altezza massima pari a 7 ml o a quella esistente se superiore e nel rispetto della SC massima del 75% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpare le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio; h)

addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.; i) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della Superficie edificabile è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. Per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione; j) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%. Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali. Comune di Viareggio - Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche di Attuazione 32 k) sostituzione edilizia: la ricostruzione è ammessa con un incremento fino al 15% della SE esistente e altezza massima pari a 8 ml o a quella esistente se superiore. L'intervento deve avvenire nel rispetto della SC massima del 75% e dell'indice di permeabilità minimo del 25%. La ricostruzione deve adeguarsi ai caratteri ambientali ed in particolare rispettare gli allineamenti degli edifici circostanti oltre ad accorpate le volumetrie esistenti sul lotto in una configurazione ordinata dello spazio; l) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitano di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'edificio condominiale di cui l'U.I. fa parte, risulta essere stato edificato con Licenza di Costruzione n. 236/1962, da cui si evince che l'edificio è totalmente difforme dallo stato attuale, per conformazione essendo stati completamente invertiti i lati prospicienti su via Rosmini e via Mameli, con la conseguente modifica di tutte le U.I. tra le quali anche quella in parola; successivamente, con Licenza di Costruzione n. 23/1963, l'edificio condominiale è stato oggetto di sopraelevazione, e negli elaborati grafici ivi contenuti, viene rappresentato l'edificio nella sua corretta conformazione, relativamente a via Mameli e Via Rosmini, pur non rappresentando tale titolo variante alla Licenza precedentemente rilasciata: lo stato attuale dell'immobile condominiale presenta, anche rispetto a quest'ultimo titolo abilitativo, difformità plano-volumetriche, prospettiche e violazione delle "prescrizioni speciali" contenute nella Licenza di Costruzione 236/62. L'U.I. in parola risulta inoltre difforme per conformazione, superficie e volume, e modifiche prospettiche riferibili all'epoca di costruzione (1963). (normativa di riferimento: LRT 65/2014 e DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali, spese e sanzioni - somma puramente indicativa, dovendo procedere con idoneo rilievo di tutto l'edificio condominiale per una corretta quantificazione: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non valutabili

Questa situazione è riferita solamente a intero edificio condominiale ed U.I. oggetto di esecuzione. Si tratta probabilmente di un grossolano errore degli elaborati grafici di progetto, allegati alla Licenza di Costruzione n. 236/1962, ma non essendo mai stata eseguita nessuna correzione o variante, è da ritenersi opera abusiva nella sostanza: tale errore ha comportato difformità sia alle parti comuni che alle singole U.I., ivi compreso quella in parola. A parere del sottoscritto dovrà essere presentata sanatoria ai sensi dell'art. 206 LRT 65/2014, previa consultazione dei vari Uffici tecnici, per la consultazione preventiva, rilievo di tutto l'edificio condominiale, della U.I. in parola, per la corretta istruttoria della pratica di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di idoneo elaborato planimetrico. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali, spese e diritti: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a parti comuni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA MAMELI 133, FRAZIONE VIAREGGIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIAREGGIO Via Mameli 133, frazione Viareggio, della superficie commerciale di **114,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Appartamento per civile abitazione posto al piano Secondo di edificio condominiale di maggio mole, via Mameli angolo via Rosmini, buona esposizione e luminosità, dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di ml. 2,96. Identificazione catastale:

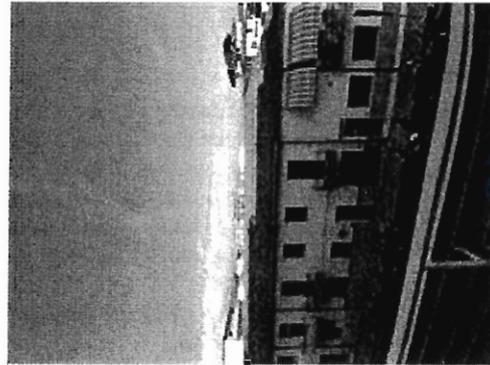
- foglio 11 particella 1607 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 1.176,62 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli nc. 133 - piano 2°, piano: Secondo, intestato [REDACTED] prop. 1/2 in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 in regime [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: La ditta catastale risulta coerente; la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto; confina con vano scala condominiale, area su via Mameli, area su via Rosmini, [REDACTED], salvo se altri o più attuali.



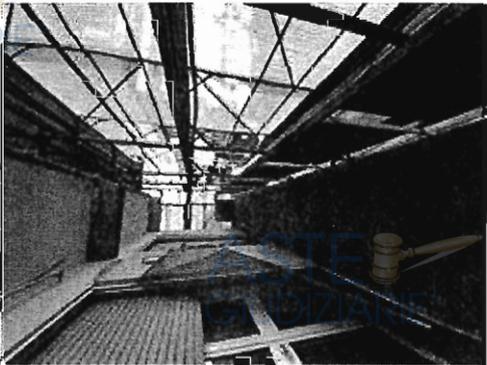
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2011.



Vista panoramica



Vista da balcone su via Rosmini



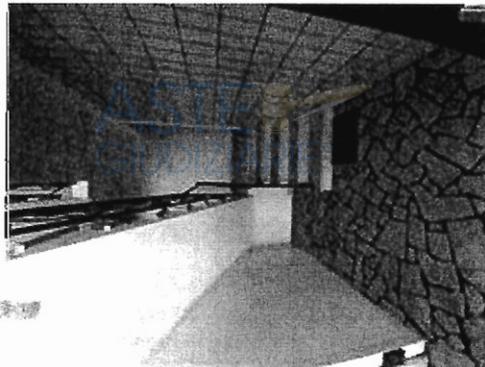
Vista da terrazzo su via Mameli, con lavori facciata in corso



Vista da balcone su Via Rosmini



Accesso ascensore



Ingresso e loggia da Via Mameli

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca - Viareggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:



nella media

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

luminosità:

nella media ☆☆☆

☆☆☆☆

panoramicità:

nella media

☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media

☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media

☆☆☆☆

servizi:

nella media

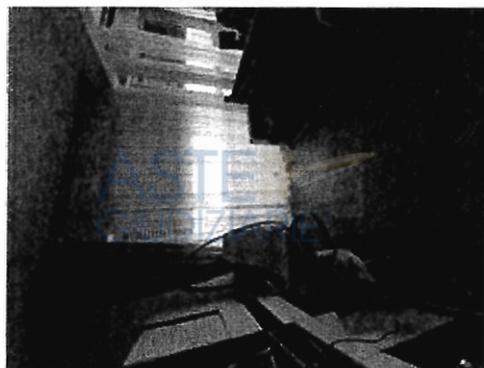
☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

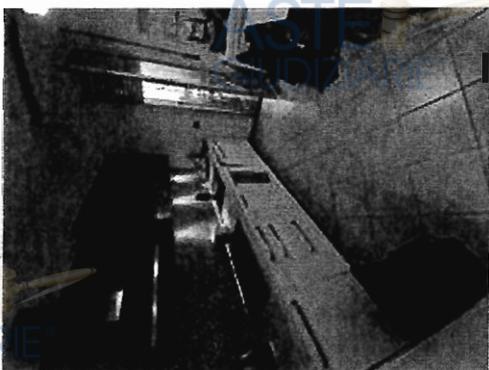
Appartamento per civile abitazione posto al piano Secondo di edificio condominiale di maggior mole, accessibile da via Mameli nc. 133, a mezzo loggia e scale e ascensore condominiali. Risulta composto da ingresso, soggiorno a cui si accede a balcone prospiciente via Mameli, cucina a cui si accede a terrazza prospiciente su cortile interno, disimpegno, bagno, camera doppia, due camere singole da cui si accede ad ampio balcone prospiciente via Rosimini, e servizio igienico, per una superficie netta complessiva di circa mq. 108,00 oltre a balconi e terrazzi per mq. 39,00, dotate di tende parasole. Risulta corredato dai diritti di comunanza ai sensi artt. 1117 e successivi C.C. L' appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione, privo di apparenti criticità: pavimentazioni in gress, infissi esterni in alluminio dotati di vetro camera, avvolgibili meccanizzati in p.v.c., impianto termico alimentato da caldaia a metano con elementi radianti in alluminio: infissi interni in legno tamburato. L' altezza interna ml. 2,96, i parapetti dei terrazzi presentano altezza di ml. 0,95. Internamente l' U.I. appare modificata nelle rifiniture con interventi recenti. Durante il sopralluogo erano in corso lavori di sistemazione della facciata condominiale. L' U.I. risulta gravata da servitù a favore dell' edificio prospiciente, di mantenere una finestra che apre sul terrazzo adiacente la cucina, come indicato nell' atto di provenienza ai rogiti del notaio Frati del 21/01/2011 Rep. 40/400 e nei precedenti atti di provenienza. Durante il sopralluogo erano in corso lavori di sistemazione della facciate condominiali, come riferito nella documentazione urbanistica e riferibile al cosiddetto "bonus facciate", di cui però non è stata rintracciata notizia nella documentazione condominiale ricevuta.



Ingresso, soggiorno



Soggiorno



Cucina

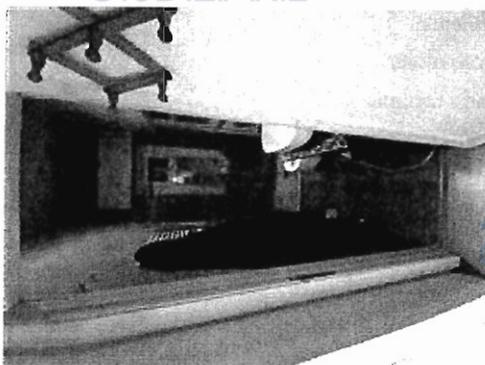


Bagno

tecnico incaricato: Federico Andreucci
Pagina 9 di 13ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera doppia



Servizio igienico

CLASSE ENERGETICA:



[285,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 68851 registrata in data 28/07/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta appartamento	108,00	x	100 %	=	108,00
superficie netta balconi	26,00	x	15 %	=	3,90
superficie netta terrazza	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	147,00				114,50



Planimetria catastale



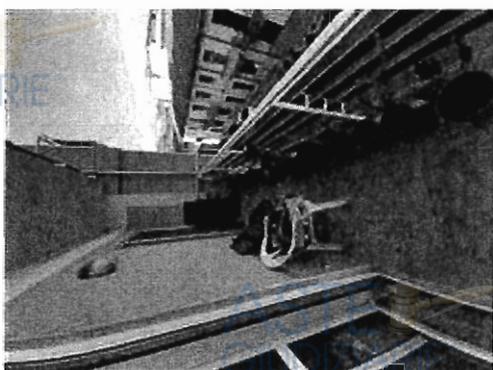
Ingresso e soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

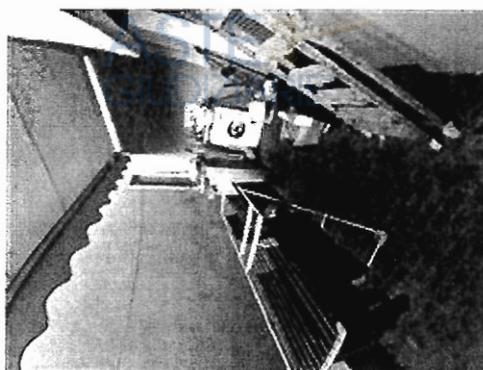
Camera singola



Camera singola

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balcone prospiciente via Rosmini



Terrazzo prospiciente cortile interno, con vista sulla finestra oggetto di servitù di terzi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®**DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*ASTE
GIUDIZIARIE®**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	114,50	x	2.575,00	=	294.837,50
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 294.837,50
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 147.418,75
--	--------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del bene in parola è stata eseguita con il cosiddetto metodo per "comparazione", consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche simili, compravenduti nella zona, che pur con le difficoltà oggettive connesse nel reperire informazioni precise, consente comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dello stesso, adottando comunque criteri prudenziali.

Ai fini comparazione per la determinazione del valore, è stata adottata il valore espresso in €/mq di superficie netta.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Le informazioni relative ai valori di comparazione, sono stati recepiti presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari presso l' Agenzia delle Entrate di Lucca, *riferito all' anno 2022 - periodo 2° semestre - Comune di Viareggio. fascia zona centrale/capoluogo zona nord. Don Bosco. Marco Polo, codice di zona B2 microzona catastale n. 2, tipologia prevalente abitazioni civili. destinazione reesidenziale*, che prevede per le abitazioni civili con stato di conservazione normale, valore di mercato min €. 2.350 e max 2.800, riferito alla sup. lorda: nel caso specifico si è ritenuto di adottare un valore di €/mq 2.400,00 per superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: OMI Lucca



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

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



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,50	0,00	294.837,50	147.418,75
				294.837,50 €	147.418,75 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene in parola non può essere diviso.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 136.918,75

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: **€. 27.383,75**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.677,01**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 105.857,99





data 05/06/2023

il tecnico incaricato
Federico Andreucci



tecnico incaricato: Federico Andreucci
Pagina 13 di 13



Firmato Da: ANDREUCCI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2633bd4f25038650668ac04185792d57



