

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**115/2023**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa OLIVA ANTONIA LIBERA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2023

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Andrea Mareschi**

CF: MRSNDR61H09E715R

con studio in LUCCA (LU) Via dei Cucchi, 155

telefono: 0583953787

fax: 0583953787

email: andreamareschi1@virgilio.it

PEC: andrea.mareschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a SERAVEZZA Via Francesco Donati 56, della superficie commerciale di **122,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a pianta irregolare sito nel Comune di Seravezza, località detta "Torricoda", Via F. Donati 56, elevato su due piani comprensivo di locale ad uso di sgombero/ripostiglio posto al piano interrato, porzione di più ampio immobile condominiale, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 438 sub. 27 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Francesco Donati n. 56, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - Variazione toponomastica del 22/08/2008 pratica n. LU0181269 in atti dal 22/08/2008

Coerenze: Via Francesco Donati, particelle 439, 446, 912, 437

La particella sopracitata (438 sub 27) deriva dalla fusione delle particella 438 sub 5, - 24 - 25 alla giusta variazione del 22/08/2008 pratica n. LU0181269 in atti dal 22/08/2008 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - variazione di toponomastica (n. 11707.1/2008). Il sub 25 deriva dal sub 4 per giusta variazione del 15/06/2006 pratica n. LU0085724 in atti dal 15/06/2006 divisione - variazione toponomastica (n.8159.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **122,91 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: **€. 192.801,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 153.900,00**

Data della valutazione: **28/10/2023**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### 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 25/11/2005 a firma di Notaio

ai nn. 198139/24465 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 a Pisa ai nn. 5925/26379, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/01/2007 a firma di Notaio

ai nn. 200839/25297 di repertorio, iscritta il 11/01/2007 a Pisa ai nn. 137/707, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 85000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Notaio

ai nn. 51800/12110 di repertorio, iscritta il 23/06/2010 a Pisa ai nn. 2518/11952, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 221000.

Importo capitale: 110080.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/12/2021 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2814 di repertorio, iscritta il 07/03/2022 a Pisa ai nn. 692/4361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo capitale: 127694,89

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

pignoramento, stipulata il 17/05/2023 a firma di UNEP - Tribunale Ordinario di Lucca - Verbale di Pignoramento Immobili ai nn. 2152 di repertorio, trascritta il 15/06/2023 a Pisa ai nn. 8594/11729, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UNEP -

Tribunale Ordinario di Lucca - Verbale di Pignoramento Immobili - [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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2005), con atto stipulato il 25/11/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 198138/24464 di repertorio, registrato il 30/11/2005 a Viareggio (LU) ai nn. 1380 serie 1T, trascritto il 01/12/2005 a Pisa ai nn. 92-26367/14887; 93-26378/14888.

Con il presente atto [REDACTED] coniugata in regime di separazione di beni acquista in primo luogo porzione di più ampio edificio condominiale con destinazione d'uso civile abitazione e in secondo luogo sottoscala sito a livello del piano seminterrato ed ubicato al di sotto dell'entrata a piano terreno del vano scala condominiale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/2006), con atto stipulato il 12/07/2006 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 200246/24971 di repertorio, registrato il 19/07/2006 a Viareggio (LU) ai nn. 955 serie 1T, trascritto il 20/07/2006 a Pisa ai nn. 67-16712/10346.

Con il presente atto [REDACTED] coniugata in regime di separazione di beni acquista locale ad uso di sgombero di circa 16 mq posto al piano seminterrato di più ampio edificio condominiale.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/48, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1970 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 11/11/1970 ai nn. 54/281 di repertorio, registrato il 08/04/1972 a Pietrasanta LU, trascritto il 20/05/1972 a Pisa ai nn. 3292 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 8/48, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/1970 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 11/11/1970, registrato il 08/04/1972 a Pietrasanta LU ai nn. 54/281, trascritto il 20/05/1972 a Pisa ai nn. 3292 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5.

I diritti di 8/48 sono riferiti a usufrutto uxorio inerente alla successione del [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 08/05/1981 fino al 12/07/2006), registrato il 08/10/1981 a Roma ai nn. 4/9290, trascritto il 19/01/1984 a Pisa ai nn. 1020 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 89/90, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1982 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 19/07/1982 a firma di Notaio ai nn. 81779/6065 di repertorio, registrato il 23/07/1982 a Viareggio LU ai nn. 2770, trascritto il 26/07/1982 a Pisa ai nn. 6043 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a sottoscala contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 24.

In regime di comunione dei beni con [REDACTED] tale proprietà è regolata altresì in parte quota di proprietà con atto notaio del 10/10/1996 rep. n. 147747 registrato a Viareggio il 15/10/1996 al n. 1807 trascritto a Pisa il 21/10/1996 al n. 7262 di reg. part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 89/90, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/1982 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 19/07/1982 a firma di Notaio ai nn. 81779/6065 di repertorio, registrato il 23/07/1982 a Viareggio LU ai nn. 2770, trascritto il 26/07/1982 a Pisa ai nn. 6043 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a sottoscala contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 24.

In regime di comunione dei beni con [REDACTED] tale proprietà è regolata altresì in parte quota di proprietà con atto notaio del 10/10/1996 rep. n. 147747 registrato a Viareggio il 15/10/1996 al n. 1807 trascritto a Pisa il 21/10/1996 al n. 7262 di reg. part.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/90, in forza di denuncia di successione (dal 21/02/1996 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 21/02/1996 ai nn. 41/578 di repertorio, registrato il 19/07/1996 a Viareggio LU.

Il titolo è riferito solamente a sottoscala contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 24.

Bene personale in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] alla giusta denuncia di successione n.41 vol. 578, registrata a Viareggio il 19/07/1996

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 8/48, in forza di atto di donazione (dal 10/10/1996 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 10/10/1996 a firma di Notaio ai nn. 147747/17085 di repertorio, registrato il 15/10/1996 a Viareggio LU ai nn. 1807, trascritto il 21/10/1996 a Pisa ai nn. 7262 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5.

La quota di 8/48 è riferita alla sola nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/48, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1996 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 10/10/1996 a firma di Notaio ai nn. 147747/17085 di repertorio, registrato il 15/10/1996 a Viareggio LU ai nn. 1807, trascritto il 21/10/1996 a Pisa ai nn. 7262 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5.

In regime di comunione dei beni con [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/48, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1996 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 10/10/1996 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 147747/17085 di repertorio, registrato il 15/10/1996 a Viareggio LU ai nn. 1807, trascritto il 21/10/1996 a Pisa ai nn. 7262 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5.

In regime di comunione dei beni con [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 24/48, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1996 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 10/10/1996 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 147747/17085 di repertorio, registrato il 15/10/1996 a Viareggio LU ai nn. 1807, trascritto il 21/10/1996 a Pisa ai nn. 7262 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5.

In regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] riferito alla sola nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 24/48, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/1996 fino al 25/11/2005), con atto stipulato il 10/10/1996 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 147747/17085 di repertorio, registrato il 15/10/1996 a Viareggio LU ai nn. 1807, trascritto il 21/10/1996 a Pisa ai nn. 7262 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Seravezza nel foglio 33 mappale 438 sub 5.

In regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] riferito alla sola nuda proprietà

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 33, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 26/09/1984

D.I.A. N. 28442, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento di locale ad uso sgombero senza esecuzione di opere edilizie, presentata il 09/12/2005 con il n. 28442 di protocollo

D.I.A. N. 22608, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accorpamento, ristrutturazione per adeguamento igienico sanitario e modifica della distribuzione funzionale degli ambienti di alloggio posto al piano interrato, piano terra e piano primo, presentata il 03/11/2006 con il n. 22608 di protocollo.

Variante in corso d'opera dei lavori alla D.I.A. 15827 del 02/07/2005

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibere de Consiglio Comunale n. 79/2009 e n. 101/2009, l'immobile ricade in zona AC - Articolo 24. Centro Storico del Capoluogo . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Comprende l'area del centro storico di Seravezza

(capoluogo del comune) circoscritta dal fiume Serra e dal fiume Vezza fino ad includere i tessuti urbani limitrofi ai due corsi d'acqua caratterizzati da forme urbane dense e compatte del tutto analoghe a quelle di impianto storico. I tessuti urbani trovano negli edifici a carattere monumentale, nei palazzi prospicienti strade e piazze gli elementi qualificanti di un più vasto insediamento definito dal tessuto fitto dell'edilizia di base in cui si riscontrano gradi di conservazione fisica e tipologica differenziati. 2. Al fine di dare attuazione operativa agli obiettivi stabiliti dal P.S., è prevista la formazione di uno specifico "Piano Attuativo" (Piano Particolareggiato), ai sensi dell'articolo 65 della L.R. 1/2005, di iniziativa pubblica ed esteso all'intera area perimetrata in cartografia, finalizzato a definire e a disciplinare in dettaglio le regole per la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, le conseguenti destinazioni d'uso e funzioni ammissibili, le modalità di esecuzione delle opere e dei progetti per la riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche. 3. I parametri dimensionali ed urbanistici, nonché le altre disposizioni regolamentari, tipologiche, ambientali, necessarie alla formazione del Piano Attuativo, con particolare attenzione per il dimensionamento degli alloggi realizzabili con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e/o di nuovo impianto, unitamente alle destinazioni d'uso compatibili, sono indicati nella specifica "scheda norma" di cui all'allegato "A" alle presenti norme. Nella stessa scheda norma sono inoltre fissate specifiche prescrizioni finalizzate a regolamentare le possibilità di trasformazioni degli immobili di proprietà e di uso pubblico anche mediante interventi da regolamentare con "Piano Complesso di Intervento", di iniziativa pubblica, che potrà essere adottato e approvato anche come "stralcio" di anticipazione dello stesso Piano Attuativo. 4. In attesa del Piano Attuativo sono fatte salve le previsioni e la disciplina del Piano di Recupero vigente (redatto nell'ambito dei Piani di Recupero dei centri di Antica formazione della montagna) approvato con deliberazione C.C. no 102 del 22/12/2003, pubblicato sul B.U.R.T. no 7 del 18/02/2004, con le modifiche alle N.T.A. e agli altri elaborati grafici e cartografici di progetto introdotti dal presente R.U., di cui agli allegati "C" e "D" delle presenti norme che mantengono la loro efficacia fino alla definitiva approvazione del piano attuativo di cui al precedente comma 2.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccola difformità rilevata al piano terra esternamente all'abitazione, relativa alla realizzazione di un piccolo vano tecnico per il contenimento della caldaia del riscaldamento e produzione dell'acqua calda (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di SCIA in sanatoria per difformità esterne all'abitazione, relative sanzioni amministrative e interessi legali: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccola difformità rilevata al piano terra esternamente all'abitazione, relativa alla realizzazione di un piccolo vano tecnico per il contenimento della caldaia del riscaldamento e produzione dell'acqua calda (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di planimetria catastale a variazione mediante procedura DOCFE-VER.4.00.5 e presentazione di tipo mappale

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedimento di aggiornamento catastale attraverso presentazione DOCFE a variazione della planimetria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITA': BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza delle certificazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica degli impianti e redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnici.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte: €.500,00
- Certificazione di conformità dell'impianto idro-termico-sanitario a regola d'arte: € .500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN SERAVEZZA VIA FRANCESCO DONATI 56

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SERAVEZZA Via Francesco Donati 56, della superficie commerciale di **122,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento a pianta irregolare sito nel Comune di Seravezza, località detta "Torcicoda", Via F. Donati 56, elevato su due piani comprensivo di locale ad uso di sgombero/ripostiglio posto al piano interrato, porzione di più ampio immobile condominiale, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 438 sub. 27 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Francesco Donati n. 56, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - Variazione toponomastica del 22/08/2008 pratica n. LU0181269 in atti dal 22/08/2008
- Coerenze: Via Francesco Donati, particelle 439, 446, 912, 437
- La particella sopraccitata (438 sub 27) deriva dalla fusione delle particelle 438 sub 5, - 24 - 25 alla giusta variazione del 22/08/2008 pratica n. LU0181269 in atti dal 22/08/2008 fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - variazione di toponomastica (n. 11707.1/2008). Il sub 25 deriva dal sub 4 per giusta variazione del 15/06/2006 pratica n. LU0085724 in atti dal 15/06/2006 divisione - variazione toponomastica (n.8159.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Viareggio, Pietrasanta, Camaiore, Forte dei Marmi, Pisa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Adsl, Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lucca, Pietrasanta, Camaiore, Forte dei Marmi, Pisa.

**SERVIZI**

- ospedale
- centro commerciale
- farmacie
- campo da calcio
- municipio
- piscina
- teatro



**COLLEGAMENTI**

- autobus distante 200 m
- autostrada distante 5 km
- ferrovia distante 5 km
- porto distante 16 km



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a pianta irregolare sito nel Comune di Seravezza, località detta "Torcicoda", Via F. Donati 56, elevato su due piani comprensivo di locale ad uso di sgombero/ripostiglio posto al piano interrato, porzione di più ampio edificio condominiale, in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Il piano terreno è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, piccolo ripostiglio e bagno, il piano primo a cui si accede sia mediante scala interna a chiocciola che dalla scala condominiale è composto da una camera, disimpegno e W.C.. Inoltre al piano interrato (H=1,70m) esiste un locale ad uso ripostiglio a cui si accede da scala interna. L'appartamento non risulta gravato da servitù di passaggio costituite con atti notarili, non si è a conoscenza di eventuali servitù esistenti in modo non contestato da almeno 20 anni.

## Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
*rivestimento interno:* posto in intonaco tipo cicile buono ★★★★★★★★★★  
realizzato in intonaco di cemento

*infissi interni:* anta battente realizzati in legno al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
tamburato

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno buono ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura al di sopra della media ★★★★★★★★★★

## Delle Strutture:

*solai:* travi e travicelli in legno buono ★★★★★★★★★★

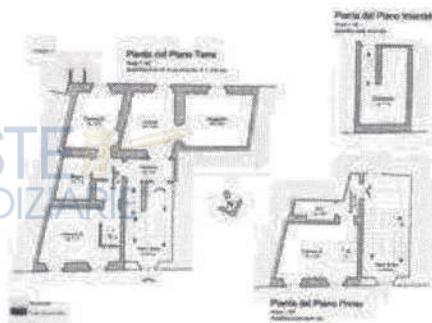
*scale interne:* a chiocciola realizzate in legno buono ★★★★★★★★★★

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Piano terra	90,15	x	100 %	=	90,15
Piano primo	29,07	x	100 %	=	29,07
Piano interrato	18,45	x	20 %	=	3,69
<b>Totale:</b>	<b>137,67</b>				<b>122,91</b>



Planimetrie dell'appartamento

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Provincia: LUCCA - Comune: SERAVEZZA - Fascia/zona: Centrale/SERAVEZZA

CAPOLUOGO - CORVAIA - MIGNANO - Codice di zona: 82 - Microzona catastale n.: 2 -

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

Indirizzo: Via Francesco Donati, 56

## Superfici accessorie:

Prezzo: 1.650,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 1.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,91 x 1.650,00 = **202.801,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.801,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.801,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2022 - Semestre 2

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	122,91	0,00	202.801,50	202.801,50
				<b>202.801,50 €</b>	<b>202.801,50 €</b>

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

€. 10.000,00

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

€. 192.801,50

**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:

€. 38.560,30

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 341,20

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

€. 153.900,00

data 28/10/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Andrea Mareschi