

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

164/2023

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

IVG LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Stefano ALESSI

CF: LSSSFN67M14E715H

con studio in LUCCA (LU) Via N. Dorati, 117

telefono: 0583953218

email: alessi.stefano2@gmail.com

PEC: stefano.alessi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: geom. Stefano ALESSI

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIAREGGIO Via Giuseppe Giacosa 7, frazione Torre del Lago, della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (
- 50/100 di piena proprietà (

Appartamento per civile abitazione elevato al piano terreno facente parte di un più ampio fabbricato condominiale costituito da 21 unità immobiliari ed elevato a due piani fuori terra oltre al terrestre ed ad un sottotetto posto al terzo piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, interno 4, ha un'altezza interna di m. 2,69. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 648 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 582,18 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Giacosa, 7, int. 4, piano: Terreno, intestato a _____, derivante da Variazione del 10/03/1986 (inserimento classamento e successive variazioni toponomastiche)
Coerenze: sui lati Est, Sud e Ovest con sub. 1 BCNC atrio, vano scale e resede comune; a Nord con abitaz. sub. 6, al piano soprastante con abitazione sub. 12, salvo se altri o mdf
Si precisa che le parti comuni quali ad esempio l'atrio, il vano scale, la resede ecc sono identificate dal sub. 1 quale BCNC Bene comune non censibile a comune con tutti i 21 subalterni in cui ad oggi è suddivisa la particella 648

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.536,00
Data della valutazione:	30/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: geom. Stefano ALESSI

Pagina 2 di 13



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

In sede di sopralluogo effettuato in data 09/11/2023 e successivamente in data 09/01/2025 è stato verificato che nell'alloggio è residente una delle parti debentrici, insieme al figlio maggiorenne ed al padre come risulta dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Viareggio in data 10/1/2025.

Sempre in tale data il Comune di Viareggio ha rilasciato allo scrivente perito, anche il certificato di stato di famiglia dell'altro debitore, il quale risulta anch'esso residente all'indirizzo dell'alloggio ma non nel medesimo stato di famiglia della signora



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 06/04/2007 a firma di Not. Giovanni SIMONELLI ai nn. 26630/10806 di repertorio, registrata il 12/04/2007 a Viareggio ai nn. 890 1T, iscritta il 13/04/2007 a Lucca ai nn. 1940, a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.R.C.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, contro

, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 380.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Piena proprietà su appartamento in Comune di Viareggio Torre del Lago Via Giacosa, fg 47, p. 648, sub 5

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/04/2015 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 364/6215 di repertorio, iscritta il 16/04/2015 a Lucca ai nn. 624, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di Firenze, contro

, derivante da Ruolo (art. 77 del DPR 602/73).

Importo ipoteca: 127.465,58.

Importo capitale: 63.732,79.

La formalità è riferita solamente a colpisce i diritti di 1/2 sopra piena prop abit in Viareggio Torre del Lago Via Giacosa - sub 5, p. 648 fg 47

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 2.714 di repertorio, trascritta il 30/08/2023 a Lucca ai nn. 11.198, a favore di DIOCLEZIANO SPV SRL, contro

, derivante da Verbale di Pignoramento





Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a complice i diritti dell'intero su abitazione in Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Via Giacosa, 7 - fg 47, particella 648, sub. 5 - piano terreno

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:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	40/1000
Ulteriori avvertenze:	

Il complesso condominiale di cui è parte l'abitazione è denominato "Cond. Via Giacosa 7" codice fiscale 91011250460 gestito da un amministratore professionista esterno al condominio.

Il fabbricato è munito di regolamento di condomino il quale corredato dalle tabelle millesimali, è stato allegato all'atto Notaio Francesco Rizzo di Viareggio del 22/11/1985 repertorio n. 138.522, trascritto a Lucca il 06/12/1985 al n. 8411 reg. particolare (atto di compravendita della prima unità del fabbricato appena ultimato).

In seguito alla comunicazione dell'amministratore si segnala che l'unità ha 40/1.000 di proprietà generale; 4/1.000 sulla tabella scale; sulle spese ripartite in parti uguali ha 1/21 e sul piazzale ha 1/18.

L'amministratore segnala che la parte debitrice, sig.ra _____, ha effettuato tutti i versamenti previsti nel bilancio preventivo e rate per l'anno 2024 (salvo conguaglio di fine gestione).

L'amministratore precisa però che a causa di una morosità di un altro appartamento inserito nella contabilità generale, c'è un debito dell'importo di euro 8.990,29 (alla data del 31/12/2024) che probabilmente nel 2025 dovrà esser ripartito tra tutti gli altri condomini non essendo possibile il recupero verso il debitore che l'ha generato. L'amministratore mi segnala che ad oggi la proprietà è passata al Demanio dello Stato in seguito ad un sequestro ed una sentenza del Tribunale di Pistoia (il tutto relativo ad un'abitazione posta ai piani secondo e terzo facente parte dello stabile).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2007), con atto stipulato il 06/04/2007 a firma di Not. Giovanni SIMONELLI ai nn. 26629/10805 di repertorio, registrato il 12/04/2007 a Viareggio ai nn. 889, trascritto il 13/04/2007 a Lucca ai nn. 4694.

Il titolo è riferito solamente a Piena proprietà appartamento piano terreno sub. 5, particella 648 del foglio 47.

_____ acquisto in comproprietà con la signora _____

_____ acquisto dai signori _____

_____ per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2007), con atto stipulato il 06/04/2007 a firma di Not. Giovanni SIMONELLI ai nn. 26629/10805 di



repertorio, registrato il 14/04/2007 a Viareggio ai nn. 889, trascritto il 13/04/2007 a Lucca ai nn. 4694.

Il titolo è riferito solamente a Piena proprietà appartamento piano terreno sub. 5, particella 648 del foglio 47.

acquisto in comproprietà con il signor

acquisto dai signori

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989 fino al 06/03/2002), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Not. Antonio POLACCI ai nn. 873 di repertorio, registrato il 15/09/1989 a Viareggio ai nn. 286, trascritto il 30/09/1989 a Lucca ai nn. 10.025 RP.

Acquisto con il sig

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1989 fino al 06/03/2002), con atto stipulato il 06/09/1989 a firma di Not. Antonio POLACCI ai nn. 873 di repertorio, registrato il 15/09/1989 a Viareggio ai nn. 286, trascritto il 30/09/1989 a Lucca ai nn. 10.025 RP.

Acquisto con la signora

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2002 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 06/03/2002 a firma di Not. Fabio MONACO ai nn. 27119/6423 di repertorio, registrato il 12/03/2002 a Lucca ai nn. 802, trascritto il 09/03/2002 a Lucca ai nn. 3.001 RP.

Acquisto con il sig.

per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2002 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 06/03/2002 a firma di Not. Fabio MONACO ai nn. 27119/6423 di repertorio, registrato il 12/03/2002 a Lucca ai nn. 802, trascritto il 09/03/2002 a Lucca ai nn. 3.001 RP.

Acquisto con la signora

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **39/1983**, intestata a società per lavori di Costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare - variante alla CE 342 del 01/12/1981, rilasciata il 18/02/1983 con il n. 39 di protocollo, agibilità del 14/10/1985.

Fascicolo 754 - si precisa che la data del rilascio dell'agibilità è stata dedotta dagli atti notarili di provenienza dell'unità mentre non è stato possibile rintracciare il relativo documento presso l'archivio del Comune di Viareggio

Concessione edilizia N. **342/1981**, intestata a società per lavori di Costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare, rilasciata il 01/12/1981 con il n. 342 di protocollo.

Fascicolo 342

CILA N. **1715/2018**, intestata a per lavori di Realizzazione di lavori interni per uno nuovo accesso al vano cucina dal soggiorno chiudendo quello dal disimpegno d'ingresso,



presentata il 13/08/2018 con il n. 1715 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a appartamento al piano terreno identificato dal sub 7 interno 4.

Nella relazione allegata alla pratica si evince che l'intervento è stato effettuato nel 2010 e ha previsto la demolizione e lo spostamento di una parete divisoria, la realizzazione di una contro-parete e la tamponatura e apertura di una porta sulla parete interna non portante (del vano cucina) - In allegato s'inserisce l'elaborato grafico dove è evidente un errore grafico di rappresentazione in quanto non è stata indicata la porta di accesso al vano camera dal disimpegno

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale 38-2018 e variante con Determina Dirigenziale n. 2921-2024, l'immobile ricade in zona Zona B Zone di insediamento residenziale di impianto recente - TR2 Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati. Norme tecniche di attuazione ed indici: normata dall'articolo 42. Il titolo è riferito solamente al edificio condominiale di cui è parte l'unità oggetto di perizia. UTOE Sistema Territoriale di Torre del Lago

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul retro del fabbricato lato ovest è presente una chiusura del terrazzo con infisso metallico e vetro di cui non è stata rintracciata l'autorizzazione e non essendo sanabile dovrà esser rimossa; inoltre nel giardino in uso è presente un manufatto in legno anch'esso non autorizzato ne autorizzabile sia per la mancanza di proprietà del terreno sia per le distanze dalle altre proprietà (normativa di riferimento: Legge Regionale Toscana)

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

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio dell'infisso e del manufatto con trasporto a discarica - importo indicato forfettariamente: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Chiusura del terrazzo con infisso metallico.

La sanatoria ordinaria non può essere ottenuta perchè la presenza della chiusura di fatto rende non areabile il vano camera e la stanza armadi/camerina e quindi li rende privi dei necessari requisiti igienico-sanitari

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la resede comune sul retro a servizio dell'abitazione presenta una recinzione sui lati nord, sud ed ovest; tale recinzione dovrà esser sanata previa acquisizione del parere ambientale essendo la zona soggetta a tale vincolo (normativa di riferimento: legge regionale toscana)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica ambientale ed edilizia (oneri professionali, diritti e sanzioni con gli importi in vigore alla data odierna) importo forfettario: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni



Questa situazione è riferita solamente a porzione di recinzione delimitativa della parte di resede comune in uso all'abitazione sul lato ovest

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria in atti oltre a non avere indicato l'infisso metallico sul retro che comunque va rimosso non rappresenta lo stato attuale per un diverso accesso al vano cucina come autorizzato con la CILA 1715-18 (normativa di riferimento: norme catastali)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione variazione catastale docfa (previa rimozione dell'infisso metallico) - importo indicato forfettariamente comprensivo dei diritti erariali di presentazione in vigore alla data odierna): € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a abitazione subalterno 5.

Si deve precisare che i lavori della CILA consistenti nella realizzazione di un diverso accesso al vano cucina di fatto non alteravano la consistenza catastale; si segnala solo perchè ad oggi lo stato di fatto non è identico a quello depositato negli atti catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DL 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a abitazione sub 5.

Si precisa che sia per la caldaia che per l'impianto elettrico sia per gli altri impianti non sono state rintracciate le relative certificazioni di conformità - gli impianti sono comunque funzionanti ed è presente il libretto di caldaia

BENI IN VIAREGGIO VIA GIUSEPPE GIACOSA 7, FRAZIONE TORRE DEL LAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIAREGGIO Via Giuseppe Giacosa 7, frazione Torre del Lago, della superficie





Il terrazzo è chiuso con una veranda mediante infisso in alluminio anodizzato e vetri. (Tale chiusura dovrà essere rimossa come meglio precisato nella parte urbanistica).

Come indicato anche nel titolo di provenienza a corredo dell'unità è posto in uso esclusivo, una porzione della resede condominiale attigua alla terrazza sul lato ovest oltre ad un posto auto nell'area adibita a parcheggio comune posta a sud rispetto al fabbricato (la posizione approssimativa del posto auto è stata indicata dalla parte debitrice e riportata nella documentazione fotografica foto n. 4; ad oggi i posti auto assegnati alle varie unità non sono facilmente visibili in quanto sono scolorite le strisce che li delimitavano).

Si precisa che la porzione di resede attigua e in uso all'abitazione, di fatto è delimitata da recinzione su tre lati oltre al lato da cui vi si accede (vedere foto 14 e 15); alla medesima si accede quindi solamente dall'abitazione (anche altre porzioni della resede comune sono in uso di altre unità limitrofe). Di fatto il giardino non è quindi inserito nella planimetria catastale in quanto derivante dalla porzione del bene comune non censibile identificato con il sublaterno 1.

All'area di parcheggio si accede da una viabilità carrabile direttamente dalla Via Giacosa (vedere foto 3). Sul limitare della proprietà è posto un cancello carrabile munito di automazione oggi in disuso in quanto risulta danneggiata da tempo e quindi non funzionante.

Consistenza dell'unità.

L'ingresso ha una superficie calpestabile di circa mq. 3,10; il soggiorno di circa mq. 15,40; la cucina di circa mq. 4,80; il disimpegno notte di circa mq. 2,20; il bagno di circa mq. 3,80, la stanza armadi/camerina di circa mq. 6,30 e la camera di circa mq. 12,00; per un totale di mq. 47,60 a cui corrisponde una superficie lorda di circa mq. 59.

La terrazza a livello lato est ha una superficie di circa mq. 14 e la resede in uso di circa mq. 65.

La struttura del fabbricato condominiale di cui è parte l'unità risulta in cemento armato con soli in latero cemento.

I pavimenti interni sono prevalentemente in monocottura nei vani principali, in ceramica nel bagno e in cotto sul terrazzo restostante (vedere foto 7, 8, 9 e 12, 20 e 21). La resede in uso è in parte pavimentata in piastroni in cemento mentre la parte residuale è a verde. Sulla medesima è presente un manufatto in legno che dovrà esser rimosso non essendo suscettibile di sanatoria. Così come dovrà esser rimossa la chiusura in vetro e alluminio della terrazza (come precisato nella parte urbanistica). (vedere foto 13, 14 e 15).

Il bagno corredato dai sanitari ordinari in porcellana è munito di vasca. Il medesimo è fornito di areazione forzata mediante aspiratore elettrico, pur avendo una finestra/luce aperta verso un angolo dell'atrio condominiale e quindi verso un vano ritenuto chiuso (vedere foto 16-17-18 e 19).

Gli infissi sono in legno di douglas con vetro semplice (fatta eccezione per quelli di chiusura del terrazzo che sono in alluminio anodizzato color nero).

L'impianto elettrico, visionato a vista, è del tipo sfilabile presumibilmente a norma di legge almeno al momento dello sua realizzazione; per il medesimo non è stata rintracciata alcuna documentazione di conformità. Il piccolo quadro elettrico con due interruttori oltre al salvavita è posto in adiacenza al citofono nel vano ingresso a destra della porta d'ingresso (vedere foto 22 e 23).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano e gli elementi radianti sono radiatori in alluminio. La caldaia è posta in una porzione del terrazzo chiuso sul retro a sinistra dell'uscita dalla porta finestra del soggiorno (foto 11). La parte debitrice riferisce che la caldaia è dell'anno 2020, funzionante, periodicamente revisionata e munita di relativo libretto.

Approvvigionamento idrico: è presente un unico contatore condominiale allacciato al pubblico acquedotto mentre i consumi delle singole unità sono determinati da sottocontatori individuali e il costo è riportato nella gestione condominiale e quindi pagato con le rate ordinarie. Ogni unità ha il proprio collegamento ad un sottocontatore da cui vengono ricavate le letture dei consumi per gli addebiti individuali.

Da informazioni acquisite in loco il fabbricato condominiale risulta allacciato alla fognatura pubblica.





L'abitazione nel complesso è da considerarsi in buone condizioni di manutenzione con i vari impianti in efficienza.

Per la medesima non è stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica che in caso di necessità (rivendita, locazione, ecc) dovrà quindi esser fatto predisporre dall'aggiudicatario.

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
Vani principali	59,00	x	100 %	=	59,00
Accessorio (terrazzo lato est)	14,00	x	30 %	=	4,20
NOTA: non si considera l'incidenza della resede in quanto non di proprietà esclusiva ma solo in uso	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	73,00				63,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento piano primo

Indirizzo: Via Giacosa

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 2.128,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento piano secondo

Indirizzo: Via Giacosa

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.312,50 Euro/mq

tecnico incaricato: geom. Stefano ALESSI

Pagina 10 di 13



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/04/2022

Fonte di informazione: Ufficio Pubblicità Immobiliare di Lucca

Descrizione: Compravendita appartamento posto al piano terreno facente parte del condominio

Indirizzo: Via Giacosa 7

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 2.192,98 Euro/mq

Distanza: 5.00 m



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2019

Fonte di informazione: Ufficio Pubblicità Immobiliare di Lucca

Descrizione: Compravendita appartamento posto al piano secondo e terzo facente parte del condominio

Indirizzo: Via Giacosa 7

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.402,44 Euro/mq

Distanza: 5.00 m



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

zona suburbana - Torre del Lago (30/06/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.950,00

Note: Riferimento abitazioni di tipo economico



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale è stata determinata applicando alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali (DPR del 23/3/1998 n°138) in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la relativa somma della varie superfici moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato, sulla scorta dei dati ricavati dal mercato immobiliare preso in considerazione (Borsino Immobiliare, Osservatorio Mercati Immobiliari, siti immobiliari specializzati, atti notarili recenti di immobili facenti parte del medesimo complesso immobiliare o segmento di mercato).

Per l'immobile in questione, considerate le proprie caratteristiche, tenuto conto dell'ubicazione nonché dello stato di manutenzione e conservazione, il valore unitario al metro quadrato preso in considerazione è di euro 2.100,00.

Superficie lorda di calcolo come sopra riportato mq. 63,20



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,20 x 2.100,00 = **132.720,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

tecnico incaricato: geom. Stefano ALESSI

Pagina 11 di 13





Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 132.720,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 132.720,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI I SEM 2024

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	63,20	0,00	132.720,00	132.720,00
				132.720,00 €	132.720,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 126.920,00

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: €. 25.384,00

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: €. 101.536,00



data 30/01/2025



il tecnico incaricato

tecnico incaricato: geom. Stefano ALESSI

Pagina 12 di 13





geom. Stefano ALESSI



tecnico incaricato: geom. Stefano ALESSI

Pagina 13 di 13

