





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:





CHEIDICR-

DOTT.SSA A. L. OLIVA

CUSTODE-I.V.G. LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2024 reata oon Tribis Office t ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO.

Luca Dini

CF:DNLCU67D66F715Y udio in LUCCA (LU) Via Idelfonso Nieri u. 60 tolefono: 058493004 email: int®@dinieneri.it PEC: luca.dini@geopec.it













tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 1 di 121



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c508870fc8bb3ea02

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

appartamento a ALTOPASCIO Via Divisione Folgore 6, della superficie commerciale di 83,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà 🕊 Trattasi unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo del fabbricato condominiale posto in Comune di Altopascio via Divisione Folgore, bloc

"C" con accesso dal civico n. 6. Si accede all'intero complesso dalla via Divisione Folgore mediante viabilità condominiale.

Si compone da ingresso soggiorao-pranzo, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera, camera con bagno ed è corredata:

- da due terrazzi:
- da una cantinetta nel piano seminterrato, distinta dal numero interno "60"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 69 categ. C/2 classe 9 consistenza 3 mq. Rendita €. 19,52;
- da un posto auto ubicato nel parcheggio condominiale al piano interrato, distinto dal numero interno "12"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 126 categ. C/6 classe 3 consistenza 15 mq. Rendita €. 57,33;
- da un posto auto scoperto ubicato nel parcheggio condominiale distinto dal numero interno "28"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 145 categ. C/6 classe I consistenza 13 mq. Rendita €. 36,26;
- e dai diritti di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del fabbricato che, per consuetudine ed uso, ed ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, sono da considerare di ragione condominiale.

I beni comuni sono rappresentati come segue:

- con il mappale 1286 sub.167, bene comune non ccusibile, quanto alla viabilità comune, aiuole condominiali e vani contatori al piano terra;
- con il mappale 1286 sub.170, bene comune non censibile quanto al vano scale ed ascensore;
- con il mappale 1286 sub.173, bene comune non censibile quanto al disimpegno cantine;
- con il mappale 1286 sub.176, bene comune non censibile quanto alla viabilità al piano interrato; e
- con il mappale 1286 sub.177, bene comune non censibile, quanto alla rampa di accesso al piano interrato.

L'appartamento, risulta "nuovo", mai stato abitato, in buone condizioni di manutenzione. Necessita di piccoli lavori di ordinaria manutenzione agli interni ed allgi infissi esterni, in particolare alle persiane. Tutti gli impianti sono sotto traccia, non è stata installata la caldaia. L'impianto di riscaldamento è in metano a termosifoni. Tutti gli impianti sono autonomi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno. Tutte le rifiniture condominiali sono di buona qualità e risultano in buono stato di uso e manutenzione. Il posto auto coperto e la cantinetta, hanno accesso dall'ingresso e vano condominate d'occas quanta e risertanto in buono stato di uso e manuterzione, il posto auto coperto e la cantineria, nanno accesso tatti nigresso e vano scala condominiale (accesso pedonale), mentre l'accesso carrabile al posto auto avviene tramite rampa esterna delimitata da chiusura automatica. Il piano sentinterrato così come l'appartamento sono raggiungibili tramite ascensore posto nel vano scala condominiale. Il posto auto esterno è ubicato nel piazzale condominiale ed è in buono stato di uso e manutenzione. I posti auto sono tutti contrassegnati e delimitati e l'area dei posto auto è stata realizzata in pavimento autobloccante, mentre gli spazi di manovra sono in asfalto. Tutto il complesso condominiale è completamente recintato e vi si accede da cancello carrabile e pedonale.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml, circa;
- superficie interna netta pari a 60,00mg, circa;
- superficie esterna Iorda pari a 70,00mq. Circa;
- superficie terrazzi pari a 9,00mq. circa;
- superficie catastale posto auto scoperto parì a 13,00mq.;
- superficie catastale posto auto coperto pari a 15,00mg.; e

- superficie catastale cantina pari a 3,00mq.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggotto di valutazione è posta al piano P. 1°, ha un'altezza interna di 2,70 .Identificazione catastale:

• foglio 24 particella 1286 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: 1°, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

Coerenze: con ingresso vano scala e disimpegno condominiale, con la particella sub. 37 e con la particella sub. 39, saivo se altri

Ai fini della continuità catastale si precisa: - che il mappale 1286 comprende i mappali 1210, 1238, 1249 e 1267, a seguito di tipo mappale e tabella di variazione n. 106010.1/2009 del 16 Giugno 2009, protocollo n. LU016010; - che il mappale 1286 era derivato dal mappale 1260 a seguito di tipo di frazionamento n. 106010.1/2009 del 16 Giugno 2009, sopra citato; - che il mappale 1260 era derivato dal mappale 1214, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009 del 3 Marzo 2009 protocollo n. LU035742; - che il mappale 1210 era derivato dal mappale 323, a seguito del tipo di frazionamento n. 65494.1/2006 dell'8 Maggio 2006 protocollo n. LU0065494; - che il mappale 1238 era derivato dal mappale 157, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009, sopra citato; - che il mappale 1249 era derivato dal mappale 1212, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009, sopra citato; - che il mappale 1212 era derivato dal mappale 156, a seguito del tipo di frazionamento n. 65494.1/2006, sopra citato; - che il mappale 1267 era derivato dal mappale 1215, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009, sopra citato; - che i mappali 1214 e 1215 erano derivati dal mappale 1175, a seguito del tipo di frazionamento n. 65494.1/2006, sopra citato; - che il mappale 1175 era derivato dal mappale 874, a seguito del tipo di frazionamento n. 19698.1/2005 del 21 Febbraio 2005 protocollo n. LU0019698; - che il mappale 874 era derivato dal mappale 158, a seguito del tipo di frazionamento n. 763.1/1991 in atti dal 10 Settembre 1991.

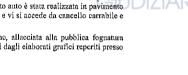
foglio 24 particella 1286 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 3 mq, rendita 19,52 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: Seminterrato, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

Coerenze: con ingresso e dismpegno condominiale, con la particella sub. 68 e con la particella sub. 70, salvo se altri Trattasi di piccola cantina

• foglio 24 particella 1286 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: Seminterrato, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

Coerenze: con area di manovra condominiale, con la particella sub. 125 e con la particella 127, salvo se altri.

tecnico incaricato: Luca Dini





Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 2 di 121



• foglio 24 particella 1286 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: Terra, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

Coerenze: con area di manovra condominiale, con la particella sub. 144 e con la aprticella sub. 146, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

83.85 m²

0.00 m²

€. 100.620.00 €. 80.000.00

24/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

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 prognaliziovoli: Nessana.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre liminazioni d'uso: Nessuno.

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

ipoteca volontaria, stipulata il 07/07/2006 a firma di notaio Giusti Lamberto ai nn. 7926 di repertorio di repertorio, iscritta il 13/07/2006 a Lucca ai nn. 3093 di registro particolare, a favore di derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Importo ipoteca: €, Importo capitale: €

Durata ipoteca:

Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 28/08/2006 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 3286 Registro generale n. 18866 Tipo di atto; 0809 -EROGAZIONE PARZIALE. ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2009 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 3799 Registro generale n. 21565 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA. ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2009 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 3800 Registro generale n. 21566 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO. ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2009 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 3801 Registro generale n. 21567 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. ANNOTAZIONE presentata il 18/12/2009 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 3892 Registro generale n. 21568 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, ANNOTAZIONE presentata il 04/06/2010 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 1762 Registro generale n. 9957 Tipo di atto; 0800 - ATTO INTEGRATIVO A CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO. ANNOTAZIONE presentata il 04/06/2010 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 1763 Registro generale n. 9958 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2011 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 1122 Registro generale n. 6187 Tipo di atto: 0819 -RESTRIZIONE DI BENI. ANNOTAZIONE presentata il 17/02/2017 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 384 Registro generale n. 2449 Tipo di atto: 0832 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D. LGS. 385/1993.

4.2.2. Pignoramenti e scatenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di U.N.E.P. Lucca ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.3.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

€. 1.006.00

€. 0.00

€. 57,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 3 di 121



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale eso di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale. SERVITLI' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitu attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso diferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitu di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o ceiate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari, degli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia ai regiti del Segretario Generale del comune di Altopascio.

La proper delle singole unità immobiliari, degli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia ai regiti del Segretario Generale del comune di Altopascio.

La proper delle singole unità immobiliari, degli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia ai regiti del Segretario Generale in data 20 Ottobre 2004, Repertorio n.7457, registrato a Eucea il 25 Ottobre 2004 al n. 10.1324, Serie i ed ivi trascritta il 25 Ottobre 2004 al n. 11.733 di registro particolare, e di quella integrativa ai regiti del medesimo Segretario Generale in data 31 Ottobre 2008, Repertorio n.ro 8.029, registrato a Lucca il 7 novembre 2008 al n. 90, serie IV ed ivi trascritto il 7 Novembre 2008 al n. 13845 di registro particolare.



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio alla data del 29 giugno 2023, relativamente all'appartamento in questione ed alle sue pertinenze, risulta una situazione debitoria di €. 57,00.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori,

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono competenza degli Unitei delle Amministrazioni e degli enti preposti alla Tutela dei prindicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica competa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso;

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo,

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono riffiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocivo o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi c per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 34 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 6 successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

1tho. Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'artico il dell'ecreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto del requisiti acustici pussivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti,

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettamì in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà:

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla baso della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nó il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria岸 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 4 di 121



valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alia società La piena proprietà:
Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società de stata trasformata de la contrata del contrata de la contrata de la contrata del contrata de la
Alla società La piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio Rizzo Francesco rep. n. 251233 del 27/04/2005, trascritto a Lucca in data 03/05/2005 al n. 4628 di registro particolare, dai siggiri
Ai sigg.ri
i diritti di 4/12 della piena proprietà, sono pervenuti per:
- certificato di denunciata successione per legge in morte di dalla Denuncia di Successione n. Ovol. Trascritta a main data della Denuncia di Successione n. Ovol. Trascritta a main data della Denuncia di Successione n. Ovol. Trascritta a main data della dell
Ai sigg_ri diritti di 1/12 ciascuno della piena proprietà, sono pervenuti per:
- certificato di denunciata successione per legge in morte di Denuncia di Successione n. Evol. The e trascritta al in data de la registro particolare. Risulta accettazione d'eredità trascritta a la la data de la registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente atto è stato edificato dopo il 17 Marzo 1985, in esecuzione dei Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Altopascio in data 25 Maggio 2005 n. 150/2005 (per la realizzazione di oper di urbanizzazione funzionali allo IUP di cui alla P.E. n.206/2001) ed in data 7 Marzo 2006 n. 451/2005 (per la costruzione di 3 edifici plurifamiliari per n.45 unità immobiliari in attuazione di IUP - P.E.n.206/2001).

- che per opere eseguite in difformità ai predetti titoli abilitativi consistenti in lievi modifiche di ubicazione, dimensionali, interne e prospettiche con diminuzione di una unità immobiliare è stata rilasciata attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art. 140 della L. R. 1/2005, dal comune di Altopascio in data 28 Ottobre 2009 al n.361/2009:

- che è stata attestata l'abitabilità redatta dall'Arch. in data 25 gennaio 2010 depositata presso il Comune di Altopascio al prot.n.1796. Allegati -one e statu automoria reduita dan Arch.

In data 25 germato 2010 depositua pressi il Comune di Altopascio al prot.n.1/96. Altegata alla abitabilità vi sono la dichiarazione di conformità impianto idro-termo-sanitario, certificato impianti elettrici, relazione/certificazione requisiti acustici passivi, certificato collaudo delle strutture, certificato conformità legge 13/1989 e DPR 236/1989, certificazione VV.FF. e fascicolo della manutenzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ: 🖊 🗚 🤘

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 65/2014) L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme,

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSI NA DIFFORMETA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO; NESSUNA DEFFORMITA





appartamento a ALTOPASCIO Via Divisione Folgore 6, della superficie commerciale di 83,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo del fabbricato condominiale posto in Comune di Altopascio via Divisione Folgore, blocco "C" con accesso dal civico n. 6. Si accede all'intero complesso dalla via Divisione Folgore mediante viabilità condominiale.

Si compone da ingresso soggiorno-pranzo, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera, camera con bagno ed è corredata:

- da due terrazzi;
- da una cantinetta nol piano seminterrato, distinta dal numero interno "6c"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 69 categ. C/2 classe 9 consistenza 3 mq. Rendita €. 19,52;
- da un posto auto ubicato nel parcheggio condominiale al piano interrato, distinto dal numero interno "12"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 126 categ. C/6 classe 3 consistenza 15 mq. Rendita 6. 57,33;
- da un posto auto scoperto ubicato nel parcheggio condominiale distinto dal numero interno "28"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 145 categ. C/6 classe 1 consistenza 13 mq. Rendita €. 36,26;
- e dai diritti di comproprietà su tutte le parti ed i servizi del fabbricato che, per consuctudine ed uso, ed ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, sono da considerare di ragione condominiale.

I beni comuni sono rappresentati come segue:

- con il mappale 1286 sub.167, bene comune non censibile, quanto alla viabilità comune, aiuole condominiali e vani contatori al piano terra;
- con il mappale 1286 sub.170, bene comune non censibile quanto al vano scale ed ascensore;
- con il mappale 1286 sub.173, bene comune non censibile quanto al disimpegno cantine;

tecnico incaricato: Luca Dini

-irmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c508870fc8bb3ea02

ANT SAME SERVER

1.19 4

residian oto i de de

- con il mappale 1286 sub.176, bene comune non censibile quanto alla viabilità al piano interrato; e
- con il mappale 1286 sub.177, bene comune non censibile, quanto alla rampa di accesso al piano interrato.

L'appartamento, risulta "nuovo", mai stato abitato, in buone condizioni di manutenzione. Necessita di piccoli lavori di ordinaria manutenzione agli interni ed L'appartamento, itsuita "nuovo", mat stato abitato, in buone condizioni di manutenzione. Necessita di precon lavori di ordinaria manutenzione agri interni ed allgi infissi esterni, in particolare alle persiane. Tutti gli impianti sono sotto traccia, non è stata installata la caldaia. L'impianto di riscaldamento è in metano a termosifoni. Tutti gli impianti sono autonomi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno. Tutte le rifiniture termosifoni. Tutti gli impianti sono autonomi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno. Tutte le rifinituro condominiali sono di buona qualità e risultano in buono stato di uso e manutenzione. Il posto auto coperto e la cantinetta, hanno accesso dalfingresso e vano scala condominiale (necesso nedopalo), mentre, l'accessis gargabile a posto auto agviene tramite rampa esterna delimitata da chiusura automatica. Il piano eseminiarrato così come l'appartamento sono l'argiungibili tramite, assensore posto nel vano scala condominiale. Il posto auto esterno è ubbicato nel piazzale condominiale edge in buogo stato delimitato e manutenzionest posti auto sono tutti contrassegnati e delimitati e l'arca dei posto autore stata realizzata in pavimento autobloccante, mentre gli spazi di manovra sono in asfalto. Tutto il complesso condominiale è completamente recintato e vi si accede da analello carrabile e pedonale.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli utifici confinali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 60,00mq, circa;
- superficie esterna lorda pari a 70,00mq. Circa;
- superficie terrazzi pari a 9,00mq. circa;
- superficie catastale posto auto scoperto parl a 13,00mq.,
- superficie catastale posto auto coperto pari a 15,00mq.; e
- superficie catastale cantina pari a 3.00mg...

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se essario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. 1°, ha un'altezza interna di 2,70 .Identificazione catastale;

• foglio 24 particella 1286 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: 1°, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

Coerenze: con ingresso vano scala e disimpegno condominiale, con la particella sub. 37 e con la particella sub. 39, salvo se altri Ai fini della continuità catastale si precisa: - che il mappale 1286 comprende i mappali 1210, 1238, 1249 e 1267, a seguito di tipo mappale e tabella di variazione n. 106010.1/2009 del 16 Giugno 2009, protocollo n. LU016010; che il mappale 1286 era derivato dal mappale 1260 a seguito di tipo di frazionamento n. 106010.1/2009 del 16 Giugno 2009, sopra citato; - che il mappale 1260 era derivato dal mappale 1214, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009 del 3 Marzo 2009 protocollo n. LU035742; - che il mappale 1210 era derivato dal mappale 323, a seguito del tipo di frazionamento n. 65494.1/2006 dell'8 Maggio 2006 protocollo n. LU0065494; - che il mappale 1238 era derivato dal mappale 157, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009, sopra citato; - che il mappale 1249 era derivato dal mappale 1212, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009 sopra citato; - che il mappale 1212 era derivato dal mappale 156, a seguito del tipo di frazionamento n. 65494.1/2006, sopra citato; - che il mappale 1267 era derivato dal mappale 1215, a seguito del tipo di frazionamento n. 35742.1/2009, sopra citato; - che i mappali 1214 e 1215 erano derivati dal mappale 1175, a seguito del tipo di frazionamento n. 65494.1/2006, sopra citato; - che il mappale 1175 era derivato dul mappale 874, a seguito del tipo di frazionamento n. 19698.1/2005 del 21 Febbraio 2005 protocollo n. LU0019698; - che il mappale 874 era derivato dal mappale 158, a seguito del tipo di

frazionamento n. 763.1/1991 in atti dal 10 Settembre 1991. o foglio 24 particella 1286 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 3 mq, rendita 19,52 Euro, indirizzo catastalo: Via Regione Marche n. 6, piano: Seminterrato, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

Coerenze: con ingresso e dismpegno condominiale, con la particella sub. 68 e con la particella sub. 70, salvo se altri.

Trattasi di piccola cantina

foglio 24 particella 1286 sub. 126 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 57,33 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: Seminterrato, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009

Coerenze: con area di manovra condominiale, con la particella sub. 125 e con la particella 127, salvo se altri.

 foglio 24 particella 1286 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: Terra, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

Coerenze; con area di manovra condominiale, con la particella sub. 144 e con la aprticella sub. 146, salvo se altri.

Posto auto scoperto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

I beni sono ubicati in zona periforica in un'area residenz<mark>iale</mark> (i più importanti centri limitrofi sono Centro altopascio circa 600/700m). Il traffico nella locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione: luminosità:

panoramicità

stato di manutenzione generale: servizi:

DESCRIZIONE DET PAGLIATA

Trattasi unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo del fabbricato condominiale posto in Comune di Altopascio via Divisione Folgore, blocco "C" con accesso dal civico n. 6. Si accede all'intero complesso dalla via Divisione Folgore mediante viabilità condominiale.

Si compone da ingresso soggiorno-pranzo, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera, camera con bagno ed è corredata:

- da due terrazzi:

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 6 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria胖. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- da una cantinetta nel piano seminterrato, distinta dal numero interno "6c"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 69 categ. C/2 classe 9 consistenza 3 mq. Rendita €, 19,52;
- da un posto auto ubicato nel parcheggio condominiale al piano interrato, distinto dal numero interno "12"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 126 categ. C/6 classe 3 consistenza 15 mq. Rendita €. 57,33;
- da un posto auto scoperto ubicato nel parcheggio condominiale distinto dal numero interno "28"; rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 24 particella 1286 sub. 145 categ. C/6 classe 1 consistenza 13 mq. Rendita €. 36,26;
- e dai diritti di comproprietà su tutte lo parti ed i servizi del fabbricato che, per consuetudine ed uso, ed ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile, sono da considerare di ragione condominiale.

I beni comuni sono rappresentati come segue:

- con il mappale 1286 sub 167, bene comune non censibile, quanto alla viabilità comune, ajuole condominiali e vani contatori al piano terra:
- con il mappale 1286 sub.170, bene comune non censibile quanto al vano scale ed ascensore;
- con il mappale 1286 sub.173, bene comune non censibile quanto al disimpegno cantine;
- con il mappale 1286 sub 176, bene comune non censibile quanto alla viabilità al piano interrato; e
- con il mappale 1286 sub 177, bene comune non censibile, quanto alla rampa di accesso al piano interrato,

L'appartamento, risulta "nuovo", mai stato abitato, in buone condizioni di manutenzione. Necessita di piccoli lavori di ordinaria manutenzione agli interni ed L'appartamento, risultà "nuovo", mai stato aoriato, in buone condizioni di manufenzione. Necessità di piccoli lavori di ordinaria manufenzione agli inferni ed allej infissi esterni, in particolare alle persiane. Tutti gli impianti sono sotto traccia, non è stata installata la caldaia. L'impianto di riscaldamento è in metano a termosifoni. Tutti gli impianti sono autonomi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in legno. Tutte le rifiniture condominiali sono di buona qualità e risultano in buono stato di uso e manutenzione. Il posto auto coperto e la cantinetta, hanno accesso dall'ingresso e vano scala condominiale (accesso pedonale), mentre l'accesso carrabile al posto auto avviene tramite rampa esterna delimitata da chiusura automatica. Il piano seminterrato così come l'appartamento sono raggiungibili tramite ascensore posto nel vano scala condominiale. Il posto auto esterno è ubicato nel piazzale condominiale ed è in buono stato di uso e manutenzione. I posti auto sono tutti contrassegnati e delimitati e l'area dei posto auto è stata realizzata in payimento autobloccante, mentre gli spazi di manovra sono in asfalto. Tutto il complesso condominiale è completamente recintato e vi si accede da cancello carrabile e

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 60.00mg, circa:
- superficie esterna lorda pari a 70,00mq. circa;
- superficie terrazzi pari a 9,00mq. circa;
- superficie catastale posto auto scoperto pari a 13,00mq.;
- superficie catastale posto auto coporto pari a 15,00mq.; e
- superficie catastale cantina pari a 3,00mq..

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esa necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

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
abitazione	70,00	x	100 %		70,00
terrazzi	9,00	x	35 %	=	3,15
cantina	3,00	х	45 %	=	1,35
pusio auto coperto	15,00	7 x	45 %	=	6,75
posto auto scoporto	13,00	х	20 %	=	2,60
Totale:	110,00	-,,-,,	and the state of t	Antonio Antonio Antonio	83,85

VALUTAZIONE:

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

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la propriei immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare,

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili"

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

tecnico incaricato: Luca Dini



Pagina 7 di 121

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 2° sem, 2022;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture dell'appartamento in oggetto, dell'epoca di costruzione del complesso condominiale, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dello stato attuale dell'appartamento che risulta "nuovo," mai stato abitato, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione a circa 600/700m. dal centro di Altopascio e dalla stazione ferroviaria, in zona residenziale, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottaree il seguonte valore di mercato, pari ad €. 1.200,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: Valore suporficie principale:

GIUDIZIARIE®

83,85 x 1.200,00

100.620,00

RIGITLOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 100.620,00

£. 100.620.00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimaro:

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prolevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 2° sem. 2022;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordino generale di grandozza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri tamnobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Altopascio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare, it - idealista, it

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

				······································	4881 N. c
ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intere	valore diritto
	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~				
) A	appartamento	83,85	0,00	100.620,00	100.620,00
***************		*******************************	entre establishmen destablishmen accommende		
-					
1				100.620,00 €	100.620,00 €

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

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

€. 0,00

€. 100.620,00

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:

€, 20.124,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

€. 0,00

€. 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 8 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02





Riduzione per arrotondamento:

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

€. 496,00 €. 80.000,00

























tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 9 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# LOTTO 2

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

negozio a VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA 8, quartiere VARIGNANO, della superficie commerciale di 72,30 mq per la queta di 1/1 di piena proprietà

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato in COMUNE DI VIAREGGIO, via della Vetraia n.9, e precisamente

- unità immobiliare ad uso fondo commerciale posta a piano tetra, composta da locale commerciale, disimpegno e bagno, con accesso diretto da via della Vetraia, corredata dalla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione ed in particolare sui marciapiedi, passaggio, vani contatore, vano scale ed ascensore terrazza condominiale, nonché dalla quota di comproprietà pari a spettante sulla porzione di marciapiede fronteggiante la via della Vetraia.

- 667 sub.2, (BCNC) MARCIAPIEDI E SPAZI CONDOMINIALI A COMUNE DEI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;
- 667 sub.3 (BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;
- 667 sub.6 (BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;
- 667 sub.10 (BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;

- 667 sub.13 (BCNC) TERRAZZA CONDOMINIALB SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53; COMUNE Αľ

- 667 sub.84 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;
- 667 sub.85 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;
- 667 sub.86 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29; e

- 667 sub.87 (BCNC) VIABILITA CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75 79-80-81-82-83-84-85-86-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103.

Il fondo commerciale risulta in buono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in ceramica di buona qualitatà ed in buone condizioni, internamnete è completamente intonacato a civile, gli infissi esterno sono in alluminio, il servizio igienico è in bone condizionio di uso e manutenzione e dotato di tutti gli accessori. L'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna. E' presente un condizionatore.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq. circa;
- superficie icommerciale pari a 75,00mq, circa,

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

• foglio 22 particella 667 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 71 mq, rendita 1.723,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Votraia n. 4D, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008) Coerenze: con il mappale 667 sub. 19, con il mappale 667 sub. 21, con il mappale 667 sub. 10 e con il parcheggio pubblico.

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

72,30 m²

0.00 m²

€. 171.020,00

€. 136.000,00

24/01/2024

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

Alia data del sopralluogo l'immobile risulta libero Nella disponibilità della società esecutata.

# 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 pregiuliziovoli: Nessuna.

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

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 10 di 121

Firmato Da: DiNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3sea02



4.1.3. Atti di asservimento urbanistica. Nessum

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

ipoteca volontaria, stipulata il 31/10/2005 a firma di notalo Rizzo Francessco ai nn. 252470 di repertorio di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a Lucca ai nn. 5532 di regisistro particolare, a favore di derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Importo capitale:

ipoteca volentaria, stipulata il 20/04/2007 a firma di notaio Monaco Fabio ai un. 39743 di repeertorio di repertorio, iscritta il 28/04/2007 a Lucca ai un. 2238 di registro particolare, a favore erivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,

Importo ipoteca: €. Importo capitale: € Durata ipoteca:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da verbale pignorame<mark>nto im</mark>mobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuno.

4.2 # Altre limitarrinni d'usa Nassenna



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortifi, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fiabbricato per passaggio di tabazioni, ttenze, luci e vodute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferrimento. Dei vincoli derivanti dalla proprieta frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fianno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari.

Convenzione edilizia e cessione di diritti reali attuolo gratuito a favore del Comune di Viareggio nascente da atto ai rogiti dei dr.Francesco, Rizzo, notaio in Viareggio in data 29 aprile 2005 rep. 251253/8.383, trascritto a Lucca in data 3 maggio 2005 al n. 4632 di registro particolare successivamente rettificata con atto agli stessi rogiti in data 20 luglio 2005 rep. 251930, annotato in data 12 novembre 2003 al n. 3486 di registro particolare.

Che è stato stipulato con il comune di Viareggio atto di rogiti del notato Fabio Monaco di Viareggio in data 16 giugno 2010, repertorio n. 45.274, trascritto a Lucca il 23 giugno 2010 al n. 7688 di registro particolare, avente ad oggetto integrazione catastale e rettifica di confini, necessario per definire alcune lievi imprecisioni accertate a seguito di verifiche tecniche eseguite.

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio alla data del 19/09/2023, relativamente all'appartamento in questione risulta una situazione allo stato non sono stati deliberati lavori straordinari al fabbricato condominiale.

Con tutti i diritti ed obblighi nascenti dal regolamento di condominio di cui all'atto ai rogiti del dr. Fabio Monaco, notaio in Viareggio, in data 21 maggio 2009 rep.n.43516/14579, e trascritto a in data 27 maggio 2009 .n.5788 di registro particolare, nonché, relativamente ad alcuni beni, nel verbale agli stessi regiti in data 3 marzo 2010 rep.44706/15463 .e trascritto a Lucca in data 10 marzo 2010 al n.2673 di registro particolare.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei

contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) De spose di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle oventuati difformità registrate stigli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, dende conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto ETU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputtate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-graffici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e dello limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi supra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al

LIMITI ED ASSUNZIONI:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 11 di 121

€. 0.00

€. 0.00

€. 0.00

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriall: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune sunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono

rifitti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o communue ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoti, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterramea o in gantife di sisiduali billica. Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione r

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sul terreni di sedime e corredo:

promossa da:4

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di oggi unità costituente il compendio immobiliare, Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a doterminare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti c/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla baso della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione,

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società de stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di in data 🕯 Repertorio n. ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di

la piena proprietà con atto di compravendita del 03/08/2005 ai rogiti dal Notaio Giusti Lamberto del 03/08/2005 repertorio n. 5743, trascritto a Lucca in data 06/08/2005 n. 9405 di registro particolare, dat

la piena proprietà per:

- esco del 01/08/2005 repertorio n. 252016, trascritto a Lucca in data 04/08/2005 n. 9189 di registro particolare, da
- compravendita ai rogiti dal Notaio Rizzo Francesco del 01/08/2005 repertorio n. 252016, trascritto a Lucca in data 04/08/2005 n. 9190 di registro particolare

divenne proprietario in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (testamento olografo pubblicato dal e registrato a j in data

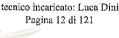
ogistrata : registro particolare. Particelle 112 sub. 3, 112 sub. 4, 112 sub. 5, 112 sub. 6, 112 sub. 7, 112 sub. 8, 112 sub. 9, 112 sub. 10, 112 sub. 11 e 112 sub. 12 del foglio

divennero proprietari per atto a rogito Notaio Sartini Arnaldo del 20/01/1979 repertorio n. 17172, trascritto a Lucca in data 28/01/1969 al numero 641 di registro particolare, dalla sig.ra

Ai soli fini della storia catstale si precisa che:

- Tale rappresentazione catastale, deriva dalla fusione dei mappali originari 112, 113, 214, 215, 216 e 217, nel mappale 112, con tipo mappale n. 127668 / 2003 allegato alla Denuncia di Variazione n. 10594.1/2003 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca in data 09/07/2003 protocollo n. 155803, riportante la causale "Ampliamento, diversa distribuzi spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione" e della successiva Variazione d'Ufficio a seguito di sopralluogo per Divisione n. 15356.7/2003 in atti dal 24 novembre 2003 (prot. N. 00155803), notifica n. 0011743 /2004.

- che l'originaria particella 114 del foglio 22 al catasto terreni ha generato la particella 114 graffata alla particella 474 del folgio 22 al catasto fabbricati a seguito della denuncia di variazione del 05/08/1987 n. 10512/7987 in atti dal 02/11/1999 per fusione e ampliamento.



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 250, intestata a per lavori di realizzazione di complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale., presentata il 12/08/2004 con il n. 40153 di protocollo di protocollo, rilasciata il 28/07/2005 con il n. 250 di protocollo. Fine lavori presentata in data 04/12/2008 protocollo n. 90358 e successiva intograzione del 19/1272008 protocollo n. 93844. Agibilità presentata in data 23/12/2008 protocollo n. 94727 e successiva integrazione del 09/01/2009 protocollo n. 1375.

Varianțe als Permesso di Costruire n. 250 del 28/07/2005 N. 184, intestata a per lavori di realizzazione di complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale., presentata il 08/11/2005 con il n. 71470 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/06/2006 con il n. 184 di protocollo

D.I.A. N. 2644/2007, intestata a per lavori di modifiche distributive e prospettiche, presentata il 20/12/2007 con il n. 88834 di protocollo - protocollo E.P. n. 26444 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - T.R.3. Norme tecniche di attuazione ed indici; T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75: - arce urbane recenti a formazione spontanea; - arce urbane recenti a progettazione unitaria. Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR3 devono rispettare le seguenti disposizioni; a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario; b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale; c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggotto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità; d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto; f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 40% - rapporto di copertura massima 55% - distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata una parete divisoria in cartongesso che divide parzialmente il vano principale. Può esssere presentata una CILA tardiva o la rimessa in pristino dello stato legittimato. Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 -D.P.R. 380/01).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione CILA Tardiva e sanzione amministrativa - costo puramente indicativo : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

# 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è indicata la parete divisoria che divide parzialmente il vano principale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Presentazione planimetria a variazione e diritti catstali - costo puramente indicativo: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione; 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFEORNITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSENASDERFORMITA

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 13 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5011c1917bcbe3c506870fc8bb3ea02



negozio a VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA 8, quartiere VARIGNANO, della superficie commerciale di 72,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

unobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare devato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato 🕻 in COMUNE DI VIAREGGIO, via della Vetraia n.9, e precisamente:

- unità immobiliare ad uso fondo commerciale posta a piano terra, composta da locale commerciale, disimpegno e bagno, cost accesso diretto da via della Vetraia, corredata dalla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione ed in particolare sui marciapiedi, passaggio, vani contatore, vano scale ed ascensore terrazza condominiale, nonchè della quota di comproprietà pari a spettante sulla porzione di marciapiede fronteggiante la via della

- 667 sub.2, (BCNC) MARCIAPIEDI E SPAZI CONDOMINIALI A COMUNE DEI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;

- 667 sub.3 (BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45:
- 667 sub.6 (BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;
- 667 sub.10 (BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;

(BCNC) TERRAZZA CONDOMINIALE COMUNE ÁΙ SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;

667 sub.84 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;

667 sub.85 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29:

- 667 sub.86 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29; e

(BCNC) VIABILITA CONDOMINIALE COMUNE - WABILITY CONDOMINIALS SUB-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-79-80-81-82-83-84-85-86-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103 -56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75

Il fondo commerciale risulta in buono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in ceramica di buona qualiutà ed in buone condizioni, internamnete è completamente intonacato a civile, gli infissi esterno sono in alluminio, il servizio igionico è in bone condizionio di uso e manutenzione e dotato di tutti gli accessori. L'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna. E' presente un condizionatore.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, all'acciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq. circa;
- superficie icommerciale pari a 75,00mq. circa

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70.1dentificazione catastale:

• foglio 22 particella 667 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 71 mq, rendita 1.723,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Vetraia n. 4D, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273,1/2008) Cocrenze: con il mappale 667 sub. 19, con il mappale 667 sub. 21, con il mappale 667 sub. 10 e con il parcheggio pubblico.

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

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione; luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fitori terra oltre a piano seminterrato denominato in COMUNE DI VIAREGGIO, via della Votraia n.9, e precisamento:

- unità immobiliare ad uso fondo commerciale posta a piano torra, composta da locale commerciale, disimpegno e bagno, con accesso diretto da via della Vetraia, corredata dalla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione ed in particolare sui marciapiedi, passaggio, vani contatore, vano scale ed ascensore terrazza condominiale, nonchè dalla quota di comproprietà pari a spettante sulla porzione di marciapiede fronteggiante la via della Vetraia.

- 667 sub.2, (BCNC) MARCIAPIEDI E SPAZI CONDOMINIALI A COMUNE DEI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;

- 667 sub.3 (BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;

-667 sub.6 (BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;

- 667 sub.10 (BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45;

(BCNC) TERRAZZA

SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;

- 667 sub.84 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI ALSUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 14 di 121

Flirmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria祟: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

- 667 sub.87 (BCNC) VIABILITA CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-79-80-81-82-83-84-85-86-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103.

Il fondo commerciale risulta in buono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in ceramica di buona qualiutà ed in buone condizioni, internamnete è completamente intonacato a civile, gli infissi esterno sono in alluminio, il servizio igienico è in buone condizionio di uso e manutenzione e dotato di tutti gli accessori. L'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna. E' presente un condizionatore.

Concludendo l'unità immebiliare nele suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq, circa;
- superficie icommerciale pari a 75,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

#### CONSISTENZA

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

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

				,		
	descrizione	- nameletouze		- deadles		
1.7	negozio	66,00	_ /x	100 %	•	66,00
	bagno e disimpegno	9.00	×	70.96		6,30
	Totale;	75.00				77.70

#### VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/07/2021

Fonte di informazione: Notaio Carlo Frati compravendita rep. 10084

Descrizione: fondo posto al piano terra stesso fabbricato

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 2,439,02 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cicè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prozzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua doll'immobile da stimare con gli immobili "comparabili"

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1º sem, 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riforimento tassativo del valore del bene in repporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo commerciale in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso Quina, tenendo como dette caratteristiche e frimutare dei tondo commerciate in oggetto, detta etconte epoca di costruzione, dei grado di vetusta deno stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianalei/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad 6. 2.400,00/mq. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negozio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficente di riduzione rispetto ai locali principali.

tecnico incaricato: Luca Dini



501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:

2,30 x 2.400

173.520,00

REPELOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 173.520,00 €. 173.520.00

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare,

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti;

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Eutrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

DICCIARAZIONE 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
The state of the s		and the same of the consequence of the same of the sam		~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	***********************************
A	negozio	72,30	0,00	173,520,00	173.520,00
	**************************************				**************************************
				173.520,00 €	173.520,00 €

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

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

€. 2.500,00

€. 171.020,00

## 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 ejudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€. 34,204,00

€. 0,00

€, 0,00

€. 136.000,00

ASTE CILIDIZIADIE

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 16 di 121 Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02

## LOTTO 3

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

negozio a VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA, quartiere VARIGNANO della superficie commerciale di 82,00 mapper la quota di 1/1 di piena proprietà

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominate in COMUNE DI VIAREGGIO, via della Vetraia n.9, e precisamente:

in COMUNE DI VIAREGGIO, via della Vetraia n.9, e precisamente:

- unità immobiliare ad uso fondo commerciale posta al piano terra, composta da locale commerciale, disimpegno, ripostiglio e bagno, con accesso diretto da via della Vetraia, corredata dalla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione ed in particolare sui marciapiedi, passaggio, vani contatore, vano scale ed ascensore terrazza condominiale, nonchè dalla quota di comproprietà pari a spettante sulla porzione di marciapiede fronteggiante la Carda mila

- 667 sub.2, (BCNC) MARCIAPIEDI E SPAZI CONDOMINIALI A 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-4[-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53; SUB-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-
- 667 sub.5 (BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;
- 667 sub.9 (BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;
   667 sub.12 (BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB. 25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;

- 667 sub.13 (BCNC) TERRAZZA CONDOMINIALE SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53; COMUNE

- 667 sub,84 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;
- 667 sub.85 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;
- 667 sub.86 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29; e

CONDOMINIALE 45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103.

Il fondo commerciale risulta in buono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in ceramica di buona qualiutà ed in buone condizioni, internamnete è completamente intonacato a civile, gli infissi esterno sono in alluminio, il servizio igienico è in bone condizionio di uso e manutenzione e dotato di tutti gli accessori. L'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna. E' presente un condizionatore.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa:
- superficie interna netta pari a 80,00mq, circa;
- superficie icommerciale pari a 85,00mg, circa,

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unitá immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

• foglio 22 particella 667 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 1.990,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Vetraia, piano: T, intestato a al giusto conto, derivanto da VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008) Coerenze; con la particella sub. 29, con la particella sub. 2 su più lati, salvo se altri.

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

82,00 m²

 $0.00 \, \mathrm{m}^2$ 

€. 193,300,00 €. 154.000.00

24/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 02/07/2022, con scadenza il 14/08/2028, registrato il 27/07/2022 a VIAREGGIO ai nn. 3245 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di E.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Donunule giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 17 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c508870fcf8bb3ea02

- 4.1.2. Convenzioni mairimoniali e provv. d'assegnazione casa coningale: 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:

ipoteca volontaria, stipulata il 31/10/2005 a firma di notato Rizzo Francessco ai nn. 252470 di reperto di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a Lucca ai nn. 5532 di regisistro particolare, a favore di derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Importo capitale:

ipoteca volontaria, stipulata il 20/04/2007 a firma di notalo Monaco Fabio ai nn. 39743 di repertorio di repertorio, iscritta il 28/04/2007 a Lucca ai nn. 2238 di derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: € Durata inoteca:

4.2.2. Pignorementi e senienze di fallimento

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di inn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitacioni d'uso: Nessuna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutola. Insistono altresi sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Commade e/o di Plano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quello costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dallo scottuzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le vario unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari.

Convenzione edilizia e cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Viareggio nascente da atto ai rogiti del dr.Francesco Rizzo, notaio in Viareggio in data 29 aprile 2005 rep. 251253/38.383, irrisoritto a Lucca in data 3 maggio 2005 al n. 4632 di registro particolare successivamente rettificata con atto agli stessi rogiti in data 20 luglio 2005 rep. 251930, annotato in data 12 novembre 2005 al n. 4486 di registro particolare.

Che è stato stipulato con il comune di Viareggio atto ai rogiti del notato Fabio Monaco di Viareggio in data 16 giugno 2010, repertorio n. 45.274, trascritto a Lucca il 23 giugno 2010 al n. 7068 di registro particolare, avente ad oggetto integrazione catastale e rettifica di confini, necessario per definire alcune lievi imprecisioni accertate a seguito di verifiche tecniche eseguite.

## SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio alla data del 19/09/2023, relativamente all'appartamento in questione risulta una situazione debitoria di €. 376,03. Allo stato non sono stati deliberati lavori straordinari al fabbricato condominiale.

Con tutti i diritti ed obblighi nascenti dal regolamento di condominio di cui all'atto ai rogiti del dr.Fabio Monaco, notaio in Viareggio, in data 21 maggio 2009 rep.n.43516/14579, e trascritto a in data 27 maggio 2009 n.5788 di registro particolare, nonché, relativamente ad alcuni beni, nel verbale agli stessi rogiti in data 3 marzo 2010 rep.44706/15463 e trascritto a Lucca in data 10 marzo 2010 al n.2673 di registro particolare.

Si ricorda in fine, che come provisto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente

## SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori,
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua Si l'enga conto che determinare i costi necessari per l'etiminazione delle eventuali driformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempinienti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevoto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oncri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 18 di 121

€. 0,00

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#, 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ca02



In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assumto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rifevanza emendabile o non pregiudizievole

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Les 3 aprile 2006n. 152 e del D. Les 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti,

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono stato svolte verificho in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiri, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate:

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà:

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazionì eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: a piena proprietà:

Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale con atto a rogito del Notalo Fabio Monaco di d iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di

piena proprietà con atto di compravendita del 03/08/2005 ai rogiti dal Notaio Giusti Alla società Lamberto del 03/08/2005 repertorio n. 5743, trascritto a Lucca in data 06/08/2005 n. 9405 di registro particolare, da

la piena proprietà per:

- compravendita ai rogiti del notaio Rizzo Francesco del 01/08/2005 repertorio n. 252016, trascritto a Lucca in data 04/08/2005 n. 9189 di registro particolare, da

idita ai rogiti dal Notaio Rizzo Francesco del 01/08/2005 repertorio n. 252016, trascritto a Lucca in data 04/08/2005 n. 9190 di registro particolare,

e registrato a in data in morte di 🖥 registro particolare. Particelle 112 sub. 3, 112 sub. 4, 112 sub. 5, 112 sub. 6, 112 sub. 7, 112 sub. 8, 112 sub. 9, 112 sub. 10, 112 sub. 11 e 112 sub. 12 del foglio

divennero proprietari per atto a rogito Notaio Sartini Arnaldo del 20/01/1979

repertorio n. 17172, trascritto a Lucca in data 28/01/1969 al numero 641 di registro particolare, dalla sig.ra - Particella 114 del foglio 22.

Ai soli fini della storia catstale si precisa che:

- Tale rappresentazione catastale, deriva dalla fusione dei mappali originari 112, 113, 214, 215, 216 e 217, nel mappale 112, con tipo mappale n. 127668 / 2003 allegato alla Denuncia di Variazione n. 10594.1/2003 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca in data 09/07/2003 protocollo n. 155803, riportante la causale "Ampliamento, diversa distribuzi spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione" e della successiva Variazione d'Ufficio a seguito di sopralluogo per Divisione n. 15356.7/2003 in atti dal 24 novembre 2003 (prot. N. 00155803), notifica n. 0011743/2004.

- che l'originaria particella 114 del foglio 22 al catasto terreni ha generato la particella 114 graffata alla particella 474 del folgio 22 al catasto fabbricati a seguito della denuncia di variazione del 05/08/1987 n. 10512/7987 in atti dal 02/11/1999 per fusione e ampliamento.

tecnico incaricato: Luca Dini



imnato Da: DiNi LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 19 di 121



# GIUDIZIARIE®

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 250, intestata a per la commerciale, presentata il 12/08/2004 con il n. 40133 di protocollo di protocollo, rilasciata il 28/07/2005 con il n. 250 di protocollo. Fine lavori presentata in data 04/12/2008 protocollo n. 90358 e successiva integrazione del 19/1272008 protocollo n. 93844. Agibilità presentata in data 23/12/2008 protocollo n. 94727 e successiva integrazione del 09/01/2009 protocollo n. 1375.

Variante al Permesso di Costruire n. 250 del 28/07/2005 N. 184, intestata a per lavori di realizzazione di complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale, presentata il 08/11/2005 con il n. 71470 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/06/2006 con il n. 184 di protocollo

D.I.A. N. 2644/2007, intestata a per lavori di modifiche distributive e prospettiche, presentata il 20/12/2007 con il n. 88834 di protocollo - protocollo E.P. n. 26444 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona Art. 54 Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista - T.R.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali. Tessuti a densità variabilo, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribulti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75; - aree urbane recenti a formazione spontanea; - aree urbane recenti a progettazione unitaria. Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricompreso nel morfotipo TR3 devono rispettare le seguenti disposizioni: a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario; b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art, 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale; c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità; d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.B. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e eromie coerenti con il contesto; f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 40% - rapporte di copertura massima 55% - distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.:e) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente oventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

# STE DIZIARIE

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata chiusa/non realizzata la porta che dava accesso al vano scala condominiale. Sono presenti degli avancorpi in muratura in aderenza a due pareti, non è stato possibile accertare se sono dei cavedi per il passaggio di tubazioni od altro. Può esssere presentata una CILA tardiva/SCIA in santoria/Attestazione di conformirà in sanatoria o la rimessa in pristino dello stato legitimato. Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni findegini svolte ed esposte, timane impossibile, da parte dello scrivente, fornice, un quanto detaggliato, essatsivo e, definitivo stal punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità riscontrate comporta una valtutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni. Compunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputato all'indicazione dei relativi adempinine di una pratica completa di tutta la documentazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguento alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi stano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniento, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 - D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Presentazione CILA Tardiva/SCIA in sanatoria/ACS e sunzione amministrativa - costo puramente indicativo: 6.3.000,00

Terripi necessari per la regolarizzazione: 30 giorno:

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

# The state of the s

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati rappresentati i due "avancorpi" in muratura realizzati in aderenza a due pareti L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

Presentazione planimetria a variazione e diritti catstali - costo puramente indicativo: €,500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFECEMBLA

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 20 di 121

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

negozio a VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA, quartiere VARIGNANO, della superficie commerciale di 82,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio comp<mark>lesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato (in COMUNE DI VIAREGGIO, via della Vetraia n.9, e precisamente:</mark>

unità immobiliare ad uso fondo commerciale posta al piano terra, composta da locale commerciale, disimpegno, ripostiglio e bagno, con accesso diretto da via della Vetraia, corredata dalla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione ed in particolare sui marciapiedi, passaggio, vani contatore, vano scale ed ascensore terrazza condominiale, nonchè dalla quota di comproprietà pari a spettante sulla pozzione di marciapiede fronteggiante la

- MARCIAPIEDI E SPAZI CONDOMINIALI A COMUNE DEI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;
- 667 sub.5 (BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;
- 667 sub.9 (BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;
- 667 sub.12 (BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;

sub,13 (BCNC) 667 sub.13 (BCNC) TERRAZZA CONDOMINIALE SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53; COMUNE - 667 sub.84 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;

- 667 sub.85 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;

667 sub.86 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29; e

- 667 sub.87 (BCNC) VIABILITA SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44 CONDOMINIALE -45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75 79-80-81-82-83-84-85-86-90-91-92-93- 94-95-96-97-98-99-100-101-102-103.

sella meglia

selta atrolia

nella male

食食食食食食食食食

**有有有食物的食物食物的** 

查查查查查查查查查查查

melle menta - The site of the The The the site of the site of

COMUNE

Il fondo commerciale risulta in buono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in cerumica di buona qualitatà ed in buone condizioni, internamnete è Il fonce commerciale risultà in ouono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in cerumica di ouona quantuta en in buone condizioni, internaminete e completamente intonacato a civile, gli infissi esterno sono in alluminio, il servizio igienico è in bone condizionio di uso e manutenzione e dotato di tutti gli accessori. L'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna. E' presente un condizionatore.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml, circa:
- superficie interna netta pari a 80,00mq, circa;
- superficie icommerciale pari a 85,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale;

• foglio 22 particella 667 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 1.990,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Vetraia, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273,1/2008) Coerenze: con la particella sub. 29, con la particella sub. 2 su più lati, salvo so altri.

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

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO (MMOBILE)

livello di piano: esposizione luminosità: panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato in COMUNE DI VIAREGGIO, via della Vetraia n.9, e precisamente:

- unità immobiliare ad uso fondo commerciale posta al piano terra, composta da locale commerciale, disimpegno, ripostiglio e bagno, con accesso diretto da via della Vetraia, corredata dalla quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge e destinazione ed in particolare sui marciapiedi, passaggio, vani contatore, vano scale ed ascensore terrazza condominiale, nonchè dalla quota di comproprietà part a spettante sulla porzione di marciapiede fronteggiante la via della Vetraia.

- 667 sub.2, (BCNC) MARCIAPIEDI E SPAZI CONDOMINIALI A COMUNE DEI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;

- 667 sub.5 (BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;
- 667 sub.9 (BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;
- 667 sub.12 (BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53;

- 667 sub.13 (BCNC) TERRAZZA CONDOMINIALE SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53;

- 667 sub.84 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 21 di 121

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: ä

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 667 sub.85 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29;
- 667 sub.86 (BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI ALSUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29: e
- sub.87 (BCNC) VIABILITA -23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-CONDOMINIALE COMUNE CONDOMINIALE COMUNE AI 45-46-47-48-49:-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75 SUB.18-19-20-21-22-79-80-81-82-83-84-85-86-90-91-92-93- 94-95-96-97-98-99-100-101-102-103.

Il foudo commerciale risulta in buono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in ceramica di buona qualiutà ed in buone condizioni, internamnete è Touting Completance results in them sates in use of manufactures, I payments study in contract a country of the contract a civil, gli infusis esterno sono in alluminio, il servizio incico è in bone condizionio di uso e manutenzione e dotato di tutti gli accessori. L'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna. E' presente un condizionatore.

Conteludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti;

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 80,00mq, circa;
- superficie icommerciale pari a 85,00mq, circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

#### 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 eommerciale consistenza 75.00 100 % 75,00 bagno, disimpegno e ripostiglia 10.00 7.00 70 % Totale: 85.00 82,00

#### VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMORILIARI

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Notaio Carlo Frati compravendita rep. 10084

Descrizione: fondo posto al piano terra stesso fabbricato

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 2.439,02 Euro/mq

## SVB UPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale cotlocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stosso segmento di mercato dell'immobile da stimare:

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stímare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare:

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmente di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confrente:

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1º sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (6. x mg. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gi altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo commerciale in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianalei/commercialo, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 2.400,00/mq.. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negozio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficente di riduzione rispetto ai locali principali.

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi di fondo commerciale posto in Viareggio, via Vetraia n. 8, facente parte del fabbricato condominiale denominato



tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria牌 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



# GIUDIZIARIE

rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio n. 22 particella 667 sub. 28 (categ. C/1, classe 6, consistenza mq. 82, superficie catastale mq. 89, con la rendita di €. 1.990,42), corredato da un posto auto in uso esclusivo su parte dell'area destinata a parcheggio dei fondi commerciali al piano terra (particella 667 sub 84 bene comune consibile).

che attualmente è in essere un contratto di locazione tra la preprietà dell'immobile

cutata) ed un altra men, per un canone annuo pari ad €.

che da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona, e quanto rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° senestre 2022), per fondi commerciali con stato di manutenzione normale, riporta un valore minimo al mq. per mese pari ad €. 7,20 ed un valore massimo al mq. per mese pari ad €. 10,70. Avremo pertanto un valore Considerando lo stato di manutenzione, il gardo di rifinitura e l'epoca di realizzazione si può ipotizzare un valore medio al mq. Per mese pari ad €. 8,95. Considerando l'epoca di costruzione, il grado di rifinitura e lo stato di manutenzione, si può considerare un valore al mq. per mese di €. 8,00 (valore sicuramente pridenziale), "avietfio qilifidi, un canone mensile di circa €. 600,00/650,00.

Per tanto il sottoscritto esperto, pur avendo calcolato i suddetti valori in modo prudenzinle, ritiene che il canone di locazione attuale, non sia congruo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.

Valore superficie principale:

82.00 x 2.400.00

196.800.00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€, 196,800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 196,800,00

# ASIE GIUDIZIA

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cicè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

tilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto:

calcolo del valore di mercuto sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem, 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare, it - idealista, it

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:

P*************************************			***************************************	
ID descrizione	consistenza	cons. accessari	valore intere	valore diritto
A negozio	82,00	0,00	196,800,00	196,800,00
	***********************			
			196.800,00 €	196.800,00 €

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

€. 3.500,00

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

€. 193,300,00



## 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:

€. 38.660,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 23 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

mato Da: DiNI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02





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

Riduzione per arrotondamento:

Valore di vendita giudiziaria dell'infinobile al netto delle dequisazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 640,00 €. 154.000,00

€. 0,00

























tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 24 di 121





RIBUNALE ORDINARIO - L'UCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1927

## LOTTO 4

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII sne, della superficie commerciale di 65,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato via Papa Giovanni XXIII, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Al posto auto si accede tramite rampa di accesso esterna oltre che dai vari

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento,

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è dei tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158

- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T. quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bone comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 c 164;

-il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
-il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni sentitreesimo piano: S1, catogoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altre risultante dagli atti catastali e dai regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.; "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di violitato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in affuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Egs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rifevati dagli claborati grafici repertiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

## Negozio:

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 50,00mq. circa;
- superficie interne netta accessori 9,00mq, circa;
- superficie commerciale pari a 62,00mq, circa.
- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 19,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. 147 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 63,78 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210793 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenze: con la particella 1797 sub. 69 su più lati, con la particella 1797 sub. 148, salvo se altri. Trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 60

• foglio 42 particella 1797 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/I, classe 6, consistenza 50 mq, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 25 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02



DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 8, con il mappale 1797 sub. 159, con il mappale 1797 sub. 67, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n. 10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agentia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, I piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

# 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali;

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:



65.60 m²  $0.00 \text{ m}^2$ 

€. 104.400.00

24/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero Nella disponibilità della società esecutata

#### 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 progladiziovali: Ness**una**.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provo, d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento arbanistico: Nessuno,

4.1.4. Altre limitacioni d'uso: Nessano.

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

ipoteca volonturia, stipulata il 16/05/2006 a firma di notalo Rizzo Francesco ai nn. 253375 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Lucca ai nn. 2169 di registro particolare,, a favore di derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo inoteca: €.

Importo capitale: €,

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. Plenovamenti e sentence di fallimento

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di aj nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca si nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Aftre trascrizioni: Nessuna.

4.24. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non aucora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutola. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione dei fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito vicne dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione doi boni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costrutive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 26 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria綝; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

€. 0,00

€. 0,00



quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- servitù attive e passive costituite con atti autenticati dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 01/06/2005 Rep. n. 251.519, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n.6455 di registro particolare, ed in data 28/07/2005 Rep. n. 252.005, trascritto a Lucca il 04/08/2005 al n.9187 di registro particolare;

- servità passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'ENEL Distribuzione - Società per azioni" con atto autenticato dal Notaio Lamberto Giusti di Viareggio in data 03/12/2009 rep. n. 11.541, trascritto a Lucca il 30/12/2009 al n.13945 di registro particolarte, al quale si rinvia;

- convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n.1060 di registro particolare, in esecuzione della quale la società alienante si è obbligata a gedere al comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca comunale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Si riporta qunto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negozio: A)le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad €

B)l'assemblea del 01,03,2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società

non recuperabile ex art, 63 disp. att. cod, civ.

Cyquota parte per debito unità per non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.:
D)quota parte debito unità pin fase di recupero coattivo:
E)pono sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad

Pinon risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;

(S)l'unità immobiliare assulta alla ciata alla rate dinamica comunale.

Posto auto: A)le spese condominiali ordinarie di cui ai bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemble de 01.03.2023 aminonimi de e

B)l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società preventivo della società

corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 - 30.09.2023 ammontante al F)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;

G)unità non interessata ad attività di scarico acque reflue.

Sí ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal fipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per dell'ininazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti prepositi alla Tutella dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a fal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-graffici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto dei mandato ricevuo e delle limitazioni rappresentate, quanto contenutorio presente elaborati scritto-graffici di netendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregnidizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono riffuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi o per gli effetti delle disposizioni relative ai terroni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterramen o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuato verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

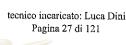
Non sono state svoite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:



Da:

:å.

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'estici della reconsidera sulla base del medesimo rapporto di valutazione valutazione encoché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società de la socie

- în parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3, dei foglio 42), în forza di atto di compravendita a rôgito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 26/09/2005 rep. n. 252.213, registrato a Viareggio il 03/10/2005 al n.2708 serie 1T e trascritto a Lucca il 04/10/2005 al n.10918/di rogistico particolare; dai sigg.ri

-ai sigg.ri per dichiarazione di successione in morte del sig.

-ai sigg.ri peduto il come risulta dalla dichiarazione di successione nel Volumo pregistrata di la trascritta a in data dal nel di registro particolare.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a in data della di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del repertorio n

- in parte (quanto alle originarie particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 07/02/2006 rep. n. .6:855, registrato a Lucca il 09/02/2006 al n.694 serie 1T e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n.1481 di registro particolare, dalla società

- alla società in forza di decreto trasferimento immobili del 10/017/1997 repertorio n. 607, trascritto a Lucca in data 14/01/1997 al n. 536 di registro particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, nella sua attuale consistenza, è stato costruito, su area di risulta di preesistente fabbricato, completamente demolito, in conseguenza di piano di recupero denominato "(Massarosa n.77 in data I agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipulata tra il medesimo Comune di proprietari delle aree interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra ciutata ed infine della "Convalida, ex art.21 nonies della Legge n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato "(Legge n.241/1990) e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato (Legge n.241/1990) e successive modifiche ed integrazioni (Legge n.241/1990) e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato (Legge n.241/1990), posta in via Papa Giovanni XXIII, adottato con deliberazione consiliare n.99 del 4 ottobre 2004 ed approvato con deliberazione consiliare n.77 in data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 20 settembre 2013, immediatamente esecutiva:

- permesso di costruire n.105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente";

- permesso di costruire n.106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n.48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;

- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Massarosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentato al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n.20516;

che per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28 ottobre 2014;
che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli elaborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori protocollo n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo;

n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi claborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo; Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario settore urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale sopra descritta non risulta al momento repetibile presso l'archivio comunale.

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state filevate le seguenti difformità: Si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28/07/2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 06/11/2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11/12/2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto. Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo lo stato di fatto del negozio, si rileva: Negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nella ripartizione. Posto auto: giustamente

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 28 di 121 rappresentato 🖟

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIBEORMICA



BENLIN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC
NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A



entralis Transport de la companya de la comp Transport de la companya de la comp ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

and the second second

ASTE GIUDIZIARIE®











tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 29 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# GIUDIZIARIE®

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 65,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprieta
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato
prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato,
composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e
recisamente:

- negozio posta al piano terra, lato via Papa Giovanni XXIII, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Al posto auto si accede tramite rampa di accesso esterna oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 [e. 164]:
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventifreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune aon censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subaltemo 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'i al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
   il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreosimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164,

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.; "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Negozio:

- altezza utile interna pari a 3,00ml, circa;
- superficie interna netta pari a 50,00mq. circa;
- superficie interne netta accessori 9,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 62,00mq. circa.

Posto Auto:

- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 19.00mg, circa,

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1797 sub. 147 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 63,78 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: SI, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)
- Coerenze; con la particella 1797 sub. 69 su più lati, con la particella 1797 sub. 148, salvo se altri.

Trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 60

• foglio 42 particella 1797 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 50 mq, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 8, con il mappale 1797 sub. 159, con il mappale 1797 sub. 67, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 30 di 121 ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

IE®



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

#### QUALITÀ E RATING ENTERNO IMMODILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità: impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale direzionale commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato via Papa Giovanni XXIII, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Al posto auto si accede tramite rampa di accesso estema oltre che dai vari

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminferrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164:
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-TI-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158:
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158:
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comuno non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglic 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 188 e 164;
- il porticato privuto ad uso pubblico, rappresentato dal subaltorno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: \$1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio,

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficio interna netta pari a 50,00mq, circa;
- superficie interne netta accessori 9,00mq, circa;
- superficie commerciale pari a 62,00mg, circa.

## Posto Auto:

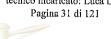
- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 19,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità inunobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

HUDIZIARIE

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

tecnico incaricato: Luca Dini



501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Seria#

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale			
***************************************	***************		· //	~~~~~~				
negozio	53,00	х	100 %	_	53,00			
The state of the s								
superficie accessoria (bagno o disimpegno)	9,00	x	70 %	-	6,30			
			************	~~~~~	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
superficie accessori (bagno e dismpegno	9,00	x	70 %	=	6,30			
			*****					
Totale:					65.60			
Land the second	·							

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

#### SVIDEPO VALDTAZIONE

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilovazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto:

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1º sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. Di superficie commerciale), non è un paramotro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, della recente epoca di construzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianalei/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottaree il seguente valore di mercato, pari ad £. 2.000,00/mq.In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negozio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi una riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DE MERCATO:

Valore superficie principale:

REPRIOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti);

€, 131,200,00

€, 131.200,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintotico definito "stima Deparametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state lo seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesse segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prolevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2023;

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 32 di 121 FINAND Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

ASIE



# GUDIZIARE

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare iti - idealista it

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):

RUPULOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI-

A OTE	ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
ASIL	A	negozio	65,60	0,00	131.200,00	131,200,00
CILIDIZIAD			***************************************		131,200,00 €	131,200,00 €

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

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

€. 0,00 €. 131.200.00

## 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;

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€. 26.240,00

€. 0,00 €. 0,00 €. 560,00

€. 104,400,00













tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 33 di 121



ASTE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c508870fcf8bb3ea02



RIBUNALE ORDINARIO - EUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI (192/2022

## LOTTO 5

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

🌉 ufficio a MASSAROSA Via Papa Giovanai XXIII snc, della superficie commerciale di 49,20 mg per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato. composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C"

- ufficio posto al piano terra, lato via Papa Giovanni XXIII, composto da unico vano ad uso ufficio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Al posto auto si accede tramite rampa di accesso esterna oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore uero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158

- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158:

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dai 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subaltemo 71 della particella 1797 del faglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subaltemi dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompo, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano; S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vondita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tocnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

## Ufficio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 34,00mg, circa;
- superficie interne netta accessori 7,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 45,00mg, circa,

## Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml, circa;
- superficie commerciale pari a 14,00mq, circa,

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, readita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113,1/2009)

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 6, con il mappale 1797 sub. 4, con il mappale 1797 sub. 71, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa

tecnico incaricato: Luca Dini

Flirmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria莊 5014c1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



# GIUDIZIARIE[®]

distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

 foglio 42 particella 1797 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenze: con la particella 1797 sub. 97, con la particella 1797 sub. 95, con la particella 1797 sub. 69, salvo se altri. Trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

ASTE STED

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori;

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

Data della valutazione

49,20 m²

0,00 m²

€. 97.800,00 €. 78.000,00

24/01/2024

14 B

24/01/20

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

## A VINCOLT ED ONERI GIURIDICI:

**非**对加

A Martin Committee of the Committee of t



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizio v<mark>oli.</mark> Nessuna.

4.1.2. Convenzioni nutrimoniali e provv. d'assegnazione vasa caniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessano

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

4.2.1. Iseriztoni

ipoteca voluntaria, stipuluta il 16/05/2006 a firma di notato Rizzo Francesco ai nn. 253375 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Lucca ai nn. 2169 di registro particolare,, a favore di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.
Importo capitale: €.

Si allega la nota di iscrizione

Si allega la nota di iscrizione

GIUDIZIARIE°

ipoteca volontaria, stipulata il 30/07/2018 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 54984 di repertorio di repertorio, iscritta il 02/08/2018 a Lucca ai nn. 1924 di registro particolare, a favore di contro di

Importo capitale:

Durata ipoteca:

4.2.3. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di contro de derivante da Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessunu.

a ai nn. 12069 đi

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile;

€. 0,00 €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute; Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari,

tecnico incaricato: Luca Dini



ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 50/1dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02

ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tidizzioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefoniol, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonché con i patti e le servità costituite c/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- servitù attive e passive costituite con atti autenticati dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 01/06/2005 Rep. n. 251.519, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n.6455 di registro particolare, ed in data 28/07/2005 Rep. n. 252,005, trascritto a Lucca il 04/08/2005 al n.9187 di registro particolare;

- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina e la cabina e l particolarte, al quale si rinvia;

convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n.1060 di registro particolare, in esecuzione della quale la società alienante si è obbligata a cedere al comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca comunale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACOUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Si riporta qunto pervenuto dall'amministrazione condominiale;

Ufficio: A)le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01,10,2022 - 30,09,2023 approvato dall'assemblea del 01,03,2023 ammontano ad €

B)l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da

C)quota parte per debito unità

C)quota parte per debito unità de la non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: D)quota parte debito unità in fase di recupero contrivo: E)non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad approyato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora

F)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato; G)l'unità immobiliare risulta allacciata alla rete dinamica comunale.

Posto auto: A)le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad 🤅

B)l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società

+ Iva per un totale di € formatione della società di telescopie di telescopie della società di telescopie di telescopie di telescopie della società di telescopie della società di telescopie della società di telescopie della società di telescopie preventivo della società millesimi 0,590);

miliesimi 0,909;
C)quota parte per debito unità (100) in fase di recupero coattivo: (100) (2.254,37% millesimi 0,590);
D)quota parte debito unità (100) in fase di recupero coattivo: (100) (2.254,37% millesimi 0,590);
E)non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (100) (10

G)unità non interessata ad attività di scarico acque reflue,

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di condizzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constatare la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constata e la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constata e la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivento deve constata e la principalità dell'incarico affidato al sottoscritto constata e la principalità dell'incarico al sottoscritto con -

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di caratti. Si Zoni le che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, onori, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico della estato del la estato del

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore de manificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore de manificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore de manificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore della contra della cont punto "Sviluppo Valutazione

## LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non progiudizionole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandone rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranca o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, nó verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui,

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fiumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettanti in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

tecnico incaricato: Luca Dini

mato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 36 di 121

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di 🖠 il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al ineglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativì previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da rutoline (sarvi diversamente specificato); ne il valutatore ne altri valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società

Alla società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società

- Verbale di assemblea straordinar è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di in data di scritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di Pal na

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Demunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3, del foglio 42), in forza di atto di compravendità a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 26/09/2005 rep. n. 252.213, registrato a Viareggio il 03/10/2005 al n.2708 serie 1T e trascritto a Lucca il 04/10/2005 al n.10918 di registro particolare;

per dichiarazione di successione in morte del come risulta dalla dichiarazione di successione n. Volume registrata a di registro particolare Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta al

al n. di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del

- in parte (quanto alle originarie particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 07/02/2006 rep. n. .6.855, registrato a Lucca il 09/02/2006 al n.694 serie 1T e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n.1481 di registro particolare,

- alla società

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, nella sua attuale consistenza, è stato costruito, su area di risulta di pressistente fabbricato, completamente domolito, in conseguenza di piano di recupero denominato "proprovato con delibera del Consiglio del Comune di Massarosa n.77 in data 1 agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipulata tra il medesimo Comune ed i proprietari delle area interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra citata ed infine della "Convalida, ex art.21 nonies della Legge n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato "

posta in via Papa Giovanni XXIII, adottato con deliberazione consiliare n.27 in data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 20 concernente l'arca con soprastante fabbricato produttivo denominato "posta in via Papa Giovanni XXIII, adottato con deliberazione consiliare n.99 del 4 ottobre 2004 ed approvato con deliberazione consiliare n.97 in data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunate n.74 del 20 settembre 2013, immediatamente esecutiva:

- permesso di costruire n.105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di
- permesso di costruire n.106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n.48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;
- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Massarosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentato al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n.20516;
- che per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28 - che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli claborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori protocollo

n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i miovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo;

Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario settore urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale sopra descritta non risulta al momento reperibile presso l'archivio comunale

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

# 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28/07/2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 06/11/2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11/12/2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto. Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo lo stato di fatto del negozio, si rileva: Negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nella ripartizione. Posto auto: giustamente

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 37 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

## (GIRLS GIRLS BEEN SAN

Sono state rilevate le seguenti di formità: La colonna è stata rappresentata in modo non corretto.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

• presentazione di planimetria DOCFA a variazione - costo puramente indicativo compreso diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a locali uso ufficio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA



# BENEIN MASSARŌSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC UFFICIO

DECULAL PUNTO A

ufficio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 49,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso, residenziale direzionale-commerciale, denominato
prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte so quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato,
domposto da 63 (sessanitatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D" e
precisamente:

- ufficio posto al piano terra, lato via Papa Giovanni XXIII, composto da unico vano ad uso ufficio, disimpogno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Al posto auto si accede tramite rampa di accesso esterna oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

varii scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore pavimenti sono in ceramica di bilgia qualità. E dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'arca destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano sentificerato è de impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158

e 194;

il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni yegil reesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163; 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subaltemo 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 mpresi di la comune con i subalterni dall'i al 6500 m

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalteruo 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il vano tecnico e locate pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'I all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed allo forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli claborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

altezza utile interna pari a 3,00ml, circa;

- superficie interna netta pari a 34,00mq. circa;

- superficie interne netta accessori 7,00mq, circa;

- superficie commerciale pari a 45,00mq. circa.

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 38 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria鮮: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

- altezza utile interna nari a 2.80ml, circa:
- superficie commerciale pari a 14,00mg, circa,

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

· foglio 42 particella 1797 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (II. 18113.1/2009)

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 6, con il mappale 1797 sub. 4, con il mappale 1797 sub. 71, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

• foglio 42 particella 1797 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coeronze: con la particella 1797 sub. 97, con la particella 1797 sub. 95, con la particella 1797 sub. 69, salvo se altri.

Trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 10

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosita:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzion

servizi:





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospicionte la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- ufficio posto al piano terra, lato via Papa Giovanni XXIII, composto da unico vano ad uso ufficio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Al posto auto si accede tramite rampa di accesso esterna oltre che dai vari

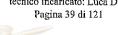
II fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitrecsimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dai 77 al 153
- il vano scale ed ascensoro detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 at 152 compresi, 158 c 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano; S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano; T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene
- comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

tecnico incaricato: Luca Dini



-irmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162. Stipotta quanto indicato negri ca provenienza di ante inci. I fonta commenciari un un retributo manto la proprieta di un acca antona a partoggio (sucatata to commenciari un internato di unitata di uniti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del I aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Ufficio

- altezza utile interna pari a 3,00ml, circa:
- superficie interna netta pari a 34,00mq. circa;
- superficie interne netta accessori 7,00mq, circa;
- superficie commerciale pari a 45,00mq. circa.

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 14,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

## CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indico		commerciale		
ufficio	38,00	x	100 %	=	38,00		
posto auto coperto	14,60	x	45 %	=	6,30		
superficie accessori (bagno e disimpegno)	7,00	x	70 %	=	4,90		
Totale:	59,00			~~~	49,20		

## VALUTAZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

.). j∓@# COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista,it - annuncio di privato

Descrizione: ufficio posto al 1º piano stesso condominio compreso posto auto nel seminterrato

Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq



I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il critorio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinore il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondario, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto:

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

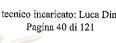
valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1º sem, 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesì "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparzioni con immobili simili e in

tecnico incaricato: Luca Dini



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialf. 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02



anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianalei/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di futte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottaree il seguente valore di mercato, pari ad €. 2.000,00/mq.,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:

98,400,00

RIEPHOGO VALORI CORPO-

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 98,400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo sorivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

tilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare:

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili"

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1º sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare, it - idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD IN FERNAZIONALI DI VALDIAZIONE:

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

# VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE

7**	***************************************	***************************************	BUAN MANAMATAN AMBANAN			
1	IĐ	descrizione	consistenza	cons, accessori	valore intero	valore diritto
- 1				aallah dia kaadha aa aa waxaa a	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	
ì	A	ufficio	49,20	0,00	98.400,00	98,400,00
1 ~		eren eren eren (j. 1. manutus eren (j. 100)	memmer member of the contract the contract the contract of the			
Ì		A OTE			98.400,00 €	98,400,00 € 🧥

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

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

€. 600.00 €, 97,800,00

# 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

€. 19.560.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00 €. 0.00

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

€. 240.00

Riduzione per arrotondamento;

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

€. 78.000.00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 41 di 121



-immato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/202

# LOTTO 6

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di 63,05 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà prospiciente la via Papa Giovanni XXIII de la superince commerciate di 03,05 mq per la quota di 1/1 di piena proprieta
prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre ai piano seminterato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttumente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano tetra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158

- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-TI-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quate bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dai 77 al 153

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subaltemo 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventineesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subaltemo 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano; S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.; "I fondi commerciali dell'edificio humo la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto provisto dall'Art.28 "Parcheggi per gli escroizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia clottrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati graffici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 48,00mq, circa;
- superficie interne netta accessori 9,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 59,00mq, circa,

# Posto auto

- altezza utile interna pari a 2.80ml, circa:
- superficie commerciale pari a 15,00mg, circa,

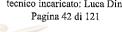
Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame, Pertanto se ssario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

foglio 42 particella 1797 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/I, classe 6, consistenza 47 mq, rendita 1.223,38 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (h. 18113.1/2009)

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 3, con il mappale 1797 sub. 5, con il mappale 1797 sub. 72, salvo se altri. Al soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 dol 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa

tecnico incaricato: Luca Dini



ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocolio.

• foglio 42 particella 1797 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 5,35 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: SI, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009
DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con la particella 1797 sub. 120, con la particella 1797 sub. 69, salvo se altri. Trattasi di di posto auto coperto contrassegnato a terra dal n. 32

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato, Immobile costruito nel 2007,



# 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: de la constante de la constant

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:



# 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

# 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande gludiziall o altre trascrizioni progludiziovoli: Nessuna

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno,

4 L.A. Altre limitacioni d'uso: Nessuna.

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

ipoteca volontaria, stipulata il 16/05/2006 a firma di notaio Rizzo Francesco ai nn. 253375 di reperto di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Lucca ai nn. 2169 di registro particolare., a favore di Contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 6.4 Importo capitale: €

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. Pienoramenti e sentence di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di lerivante da verbale di pignoramento immobili

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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

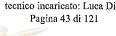
Ulteriori avvertenzo:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in osame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutola. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le sorvità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito vione dunque fatte espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonché per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e

tecnico incaricato: Luca Dini



€. 0.00

€. 0,00

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#.

quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

servitù attive e passive costituite con atti autenticati dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 01/06/2005 Rep. n. 251.519, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n.6455 di registro particolare, ed in data 28/07/2005 Rep. n. 252.005, trascritto a Lucca il 04/08/2005 al n.9187 di registro particolare;

- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell' con atto autenticato dal Notaio Lamberto Giusti di Viareggio in data 03/12/2009 rep. n. 11.541, trascritto a Lucca il 30/12/2009 al n.13945 di registro parneolarie, al quale si rinvia;

- convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comuno di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n.1060 di registro particolare, in esecuzione della quale la società alienante si è obbligata a cedere al comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca comunale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Si riporta qunto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negozio: Alle spese condominiali ordinario di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad 🤄

i € 197,44 (€ 12.010.90 x

C)quota parte per debito unità a monor recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: (£ 14.215,49 x millesimi 16,440);
D)quota parte debito unità a monor recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: (£ 2.254,37 x millesimi 16,440);
E)non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad el F)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;

G)l'unità immobiliare risulta allacciata alla rete dinamica comunale.

Posto auto: A) le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad 6 de de del 01.03.2023 ammontano ad 6 de de del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società di 6 del 10.03.2023 del 10.03 cm quota a cario della società del 10.03 cm quota del 10.03 cm quota a cario della società del 10.03 cm quota a cario del 10.03 cm quota a cario della società del 10.03 cm quota a

9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società 12.010,90 x millesimi 0,660);

C) quota parte per debito unità non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: 6 (6 14.215,49 x millesimi 0,660);

14.21.949 x Innesant 0,000.7 in fase di recupero coattivo: € 1,49 (€ 2.254,37 x millesimi 0.660); E) non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad € 12,62;

F) non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato; G) unità non interessata ad attività di scarico acque reflue.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutola dei Vincoli Territoriali involgenti il bene inimobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, onori, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandino dell'indicazione dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica competa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di cionne giunto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientalivi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri o spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione". **网络**网络拉拉拉西西斯拉拉拉拉斯

4 In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indaginí e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifituti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli offetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 c successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranca o in genero di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiemati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o mono alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento onergetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti c/o asseverato dai professionisti.

tecnico incaricato: Luca Dini

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 44 di 121

# GIUDIZIARIE

## INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;  $_{i_{1},\dots,i_{l},l_{l},\dots,i_{l}}$ 

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici è 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conscrvatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva del estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

# ASTE GIUDIZIAI

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società de la società e stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione ", con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di commercio di la serie del iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di commercio di la serie del iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di la serie del iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di la serie della la la serie della camera di commercio di la serie della camera di la serie della camera di commercio di la serie della camera di la la la serie della camera di commercio di la serie della camera di camera di com

- în parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3, del foglio 42), în forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 26/09/2005 rep. n. 252.213, registrato a Viareggio il 03/10/2005 al n.2708 serie 1T e trascritto a Lucca il 04/10/2005 al n.10918 di registro particolare; dai sigg.ri

-ai sigg.ri deceduto il come risulta dalla dichiarazione di successione in morte del sig.

deceduto il come risulta dalla dichiarazione di successione ne sololume degistrata a come di successione ne sololume de registrata a come de registrata a c

- in parte (quanto alle originarie particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 07/02/2006 rep. n. 16.855, registrato a Lucca il 09/02/2006 al n.694 scrie 1T e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n.1481 di registro particolare, della società del controla del

- alla società in forza di decreto trasferimento immobili del 10/017/1997

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, nella sua attuale consistenza, è stato costruito, su area di risulta di preesistente fabbricato, completamente demolito, in conseguenza di piano di recupero denominato "approvato con delibera del Consiglio del Comune di Massarosa n.77 in data 1 agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipultata ta il medesimo Comune ed i proprietari delle area en interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra citata ed infine della "Convalida, ex art.21 nonies della Legge n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato "consiliare n.99 del 4 ottobro 2004 ed approvato con deliberazione consiliare n.97 m data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 20 settembre 2013, immediatamente esecutiva:

- permesso di costruire n.105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente";
- permesso di costruire n.106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n.48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;
- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Massarosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentato al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n.20516;
- cho per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28 ottobre 2014;
- che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli elaborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori protocollo n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo;

Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario settore urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale sopra descritta non risulta al momento reperibile presso l'archivio comunale.

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

# 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28/07/2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 06/11/2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11/12/2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato dicenziato e lo stato di fatto Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo stato di fatto, si rileva: Negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nolla ripartizione interna, non è stata rappresentata una colonna. Posto auto: giustamente rappresentato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 45 di 121



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-irmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



## 

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono rappresentate due colonne

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

Costi di regolarizzazione:

presentazione di planimetria DOCFA a variazione - costo puramente indicativo compreso diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni Questa situazione è riferita solamente a negozio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMULA



negozio u MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di 63,65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, deriominato
prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed glevato in parte su tro piani ed in parte su quattro piani fitori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminte
esomposio da 63 (sessantifica) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B" "scala C" o scala ")
precisamente:

BENLIN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII: NEGOZIO DI CUI AL PUNTO A

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di Byona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,90, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158

- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subaltemo 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subaltemi 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subaltemo 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-T-1-2-3, scala B, quale bone comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: \$1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164.

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitrecsimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particolla 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: \$1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subulterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficic catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bone comune censibile a comune con i subaltemi dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e del regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 3,00ml, circa:

- superficie interna netta pari a 48,00mq. circa;

- superficie interne netta accessori 9,00mq, circa;

- superficie commerciale pari a 59,00mq. circa.

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml, circa;

- superficie commerciale pari a 15,00mq. circa.

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 46 di 121



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se essario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1797 sub. 4 (catasto faboricati), categoria C/l, classe 6, consistenza 47 mg, rendita 1.223,38 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)
- Coerenze: con il mappale 1797 sub. 3, con il mappale 1797 sub. 5, con il mappale 1797 sub. 72, salvo se altri.

  Ai. soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.
- foglio 42 particella 1797 sub. 119 (cataste faboricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mg, rendita 5,35 Euro, indirizzo catastale; via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenze: con la particella 1797 sub. 120, con la particella 1797 sub. 69, salvo se altri.

Trattasi di di posto auto coperto contrassegnato a terra dal n. 32

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007,

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE-

livello di piano:

esposizione;

luminosità:

panoramicità:

impianti teenici: stato di manutenzione generale:

servizi:

# 食物食食食食食食食食 201.00mlin 宣奏衛衛衛安倉衛衛 Charles in the way of the war war war and the way of th ***************************** Called State of the State of th

## DESCREZIONE DE l'TAGLIATA:

parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oftre al piano terra ed oftre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi estetni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

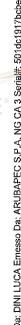
Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventirreesimo piano: SI-TI-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63,
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dai 77 al 153
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dai 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subaltorno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo pia S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa o gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresontati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- -il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 47 di 121



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 imnato Da: DiNi LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria⊯: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02-

fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

## Negozio

- altezza utile interna pari a 3,00ml, circa;
- superficie interna netta pari a 48,00mq, circa;
- superficie interne netta accessori 9,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 59,00mq. circa.

## Posto auto

- altezza utile interna pari a 2.80ml, circa:
- superficie commerciale pari a 15,00mq. circa,

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale; Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobilia Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

		~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	www.compressor.	Chicagianian accessorate accessorate		MAC-MAC
г	desertzione	consistenza	LAP	indice		commerciale
17	negozio	50,00	I/X	100 %	=	50,00
	posto auto coperto	15,00	x	45 %	=	6,75
	superficie accessoria (bagno e disimpogno)	9,00	x	70 %	-	6,30
	Totale:	74,60	no erren en e	* **************************		63,05

VALUTAZIONE:

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

oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la prop immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo serivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immebili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti;

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (c. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in tapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generole di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le ncessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologio di fabbricati (artigianale/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottaree il seguente valore di mercato, pari ad 6. 2.000,00/mq. In fase di calcolo della superficie commerciale si e tenuto conto della destinazione principale (negozio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

2,000,00 126.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 126.100.00 €. 126.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 48 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialf.; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segm<mark>ento di m</mark>ercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di merca

el calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili"

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPLOGO VALUENZIONE DI MERCATO DEI CORPI

******************				~~~				
; ID	descrizione	consistenza	enna secononi	colour totava	and the same trans			
į A.	negozio	63,05	0.00	126,100.00	126 100 00 Î			
	Levilope and the second							
				126.100,00 €	126.100,00 €			

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 125.500.00

€. 600.00

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

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

€. 25.100.00

€. 0,00 €. 0.00

€. 400,00

€. 100,000,00





tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 49 di 121

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. ä





TRIBUNALE ORDINARIO : EU CCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 87,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato
prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato,
composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitroesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dai 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore dello "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dai 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subulterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale ben comune non consibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particolla 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- -il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventineesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'I all'8 compresi e 164,

Inoftre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si ciporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.; "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162. or subalterno 154, della particolla 1797 del foglio 42), ubicata al piano sominterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua od energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Negozio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 69,00mq, circa;
- superficie interne netta accessori 6,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 81,00mq. circa,

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml, circa;
- superficie commerciale pari a 18,00mq. eirea.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

 foglio 42 particella 1797 sub. 3 (catasto fabbricati), categoría C/1, classe 6, consistenza 69 mg, rendita 1.796,03 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 4, con il mappale 1797 sub. 10, con il mappale 72 sub. 67, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 dei foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria粜 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 50 di 121



distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

• foglio 42 particella 1797 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenze: con la particella 1797 sub. 119, con la particella 1797 sub. 69, salvo se altri. Trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 33

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:



€. 174,000,00 €%1393,000,00 24/01/2024

87,30 m²

0,00 m²

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziall o altre trascrizioni pregiadizievoli: Nessana.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione cusa coniugale: Nessuna,

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni.

ipoteca volontaria, stipulata il 16/05/2006 a firma di notalo Rizzo Francesco al nn. 253375 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Lucca al nn. 2169 di registro particolare,, a favore di derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Si allega la nota di iscri

ipoteca volentaria, stipulata il 30/07/2018 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 54984 di repertorio di repertorio, iscritta il 02/08/2018 a Lucca ai nn. 1924 di registro particolare, a favore di terivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca; €. Importo capitale: €.

Durata ipoteca:

4.2.3. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di l lerivante da Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Ahre limitazioni d'uso: Nessuna.

5, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€, 0,00

Spese straordinario di gestione già deliberate ma non ancora scadute;

€. 0.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

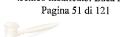
Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTRI A ·

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nel Pubblici Registri Immobiliari,

tecnico incaricato: Luca Dini



Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialff. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi e altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'altro:

- servitù attive e passive costituite con atti autenticati dal Notalo Francesco Rizzo di Viareggio in data 01/06/2005 Rep. n. 251.519, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n.6455 di registro particolare, ed in data 28/07/2005 Rep. n. 252,005, trascritto a Lucca il 04/08/2005 al n.9187 di registro particolare;

servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso di registro con atto autenticato dal Notafo Lumberto Giusti di Viareggio in data 03/12/2009 rep. n. 11.541, trascritto a Lucca il 30/12/2009 al n.13945 di registro particolarte, al quale si rinvia;

- convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n.1060 di registro particolare, in esecuzione della quale la società alienante si è obbligata a cedere al comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca comunale.

AUTRE INFORMAZIONI PER L'ACOUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Si riporta quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale;

Negozio: A)le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad €

B) l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società millesimi 23,410); di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società

milesimi 23,410;
C)quota parte per debito unità (100 non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € (€ 14.215,49 x millesimi 23,410);
D)quota parte debito unità (100 non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € (€ 2.254,37 x millesimi 23,410);
E)non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09,2022 approvato dall'assemblea del 01.03,2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09,2023 ammontante ad € (100 non termina).

F)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;
G)l'unità immobiliare risulta allacciata alla rete dinamica comunale.

Posto Auto: A)le spese condominiati ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 - 30.09,2023 approvato dall'assemblea del 01.03,2023 ammontano ad €

B)l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di struordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società della so

C)quota parte per debito unità in non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: (€ 14.215,49 x millesimi 0,710);
D)quota parte debito unità in hise di recupero coattivo: € 1,60 (€ 2.254,37 x millesimi 0,710);
E)non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad € 13,58;
F)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;
(O)mità posi interresera ad giudiziari in relazione al bene pignorato;

G)unità non interessata ad attività di scarico acque reflue.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezione che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ticevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contefuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto atticne per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppe Valutazione"

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso;

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono riffuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennato 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazion

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti,

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 52 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi tilasciati, presentati o assoverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di valutatore dichiara che

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate:

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessum altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'estito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

dalla società

Alla società piena proprietà:
- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società della soc stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale rdmaria con il quale la società scara trasformata da società per azioni i , con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di commercio di al ni

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notalo Francesco Rizzo di Viareggio in data 26/09/2005 rep. n. 252.213, registrato a Viareggio il 03/10/2005 al n.2708 serie 1T e trascritto a Lucca il 04/10/2005 al n.10918 di registro particolare; dai sigg.rí

er dichiarazione di successione in morte del sig. come risulta dalla dichiarazione di successione ne Volume registrata a di registro particolare. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a al n. Tali registro particolare, relativa all'atto del notato Rizzo Francesco del

- in parte (quanto alle originarie particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 07/02/2006 rep. n. 6.855, registrato a Lucca il 09/02/2006 al n.694 serie 17 e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n.1481 di registro particolare,

- alla società n forza di decreto trasferimento immobili del 10/017/1997 repertorio n. 607, trascritto a Lucca in data 14/01/1997 al n. 536 di registro particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, nella sua attuale consistenza, è stato costruito, su area di risulta di preesistente fabbricato, completamente demolito, in conseguenza di piano di recupero denominato approvato con delibera del Consiglio del Comune di Massarosa n.77 in data 1 agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana u.37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipulata tra il medesimo Comune ed i proprietari delle area interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra citata ed integrazioni, del piano di recupero un data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Conune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra citata ed integrazioni, del piano di recupero consciliare n.99 del 4 ottobre 2004 ed approvato con deliberazione consiliare n.77 in data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 20 settembre 2013, immediatamente esecutiva:

- permesso di costruire n.105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente"
- permesso di costruire n. 106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n. 48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;
- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Com<mark>une di Massa</mark>rosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentato al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n.20516;
- che per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28 - che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli claborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori protocollo n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo;

Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario settore urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale

sopra descritta non risulta al momento reperibile presso l'archivie comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28/07/2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 06/11/2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11/12/2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato dicenziato e lo stato di fatto Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo stato di fatto, si rileva: Negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nella ripartizione interna, non sono rappresentate delle colonne. E' Stata chiusa una finestra in prossimità dell'accesso all'antebagno. Posto auto: giustamente rappresentato (normativa di riferimento: L.R. 65 2014

> tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 53 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria烘 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

D.P.R. 380/01)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE;

0.000

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

presentazione di planimetria DOCFA a variazione - costo puramente indicativo compreso diritti catastali; €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione; 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMETA



BENLIN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC NEGOZIO DI CUI AL PUNTO A

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 87,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, atomposto da 63 (sessantatte) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e precisamente:

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate;

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitiressimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano. Si-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dai 77 al 153 compresi e 158;
 il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 dei foglio 42, strada Papa Giovanni ventifreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63380 militare di subalterni dal
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, qualo bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'i al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune consibile a comune con i subalterni dall'i all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono benì comunì alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli attì catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.; "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subaltorno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimonsionata in funzione della totalità delle superfici di vondita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, all'acciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati teonici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;

- superficie interna netta pari a 69,00mq, circa;
- superficie interne netta accessori 6,00mq, circa;
- superficie commerciale pari a 81,00mq. circa

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 54 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c508870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml, circa:
- superficie commerciale pari a 18,00mq, circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame, Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura è spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 Identificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 69 mq, rendita 1.796,03 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 4, con il mappale 1797 sub. 10, con il mappale 72 sub. 67, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n. 10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

• foglio 42 particella 1797 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mg, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009
DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con la particella 1797 sub. 119, con la particella 1797 sub. 69, salvo se altri. Trattasi di posto auto coperto contrassegnato a terra con il n. 33

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

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

QUALITÀ E RATINO EVTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità: impianti tecnici:

stato di manutenzione generale



DESCRIZIONE DETTAULIATA

Trattasi di unità immobiliare facento parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

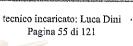
- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminternato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutonzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. B' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio,

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina BNEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158
- il vano scale od ascensore detto "soala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-TI-2-3-4, soala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano SI-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore delto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158; - il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano;
- S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni 8, 25, 26, 27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 c 164; - la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca tiserva idrica antinocadio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subaltorno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164







Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità della superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del i aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.I.gs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Negozio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 69,00mg. circa;
- superficie interne netta accessori 6,00mq, circa;
- superficie commerciale pari a 81,00mq, circa,

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml, circa;
- superficie commerciale pari a 18,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame, Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

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		
negozio	75,00	x	100 %	=	75,00		
posto auto coperto	18,00	x	45 %	=	8,10		
superficie accessori (bagno o disimpegno)	6.00	x	70 %	-	4,20		
Totalo:	99,00	and the second	······		87,30		

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

I benil oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima:

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare:

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto:

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I con riferimento al 1º sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (6. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stasso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in soguito a comparzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianalei/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottaree il seguente valore di mercato, pari ad €. 2.000,00/mq.In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negozio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficento di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

2,000.00

174.600,00

€. 174.600.00

€. 174,600,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 56 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria鮮; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisì del mercato immobiliare e individuazione del "segm<mark>e</mark>nto di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mer dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare:

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili"

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.Leon riferimento al 1º sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare,it - idealista,it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze dei 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 de

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORTI

			Christian Commence Co	***************************************	
	ID descrizione	cunsistonza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	A negozio	87,30	0,00	174.600.00	174.600.00
			Michigan and Commission and an appropriate of the second		
Ì.				174,600,00 €	174.600,00 €

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

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

€, 600,00 €. 174,000,00

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

€. 34.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0.00

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

€. 0.00

€. 200,00

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

€. 139,000,00

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02







tecnico incaricato: Luca Dini



Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#.

Pagina 57 di 121

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 72,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi di unità immobiliare facconte parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno, disimpegno/retro e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore pero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano; SI-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni I, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale ben comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibite a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo plano: \$1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1,373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'I all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.; "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162. ex subalterno 154, della particolla 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dinvensionata in funzione della trattalià delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Negoizio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 55,00mq. circa;
- superficie interne netta accessori 13,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 69,00mq. circa,

- altezza utile interna pari a 2.80ml, circa:
- superficie commerciale pari a 16,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se essario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 1.587,80 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Cocrenze: con il mappale 1797 sub. 10, con il mappale 1797 sub. 1, con il mappale 1797 sub. 72, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n. 10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 58 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



GIUDIZIARIE[®]

distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.L.U0210798 di protocollo.

• foglio 42 particella 1797 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con la particella 1797 sub, 69, con la particella 1797 sub, 122, salvo se altri.

Trattasi di posto auto coperto contraddistinto a terra dal n. 34

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato, Immobile costruito nel 2007.

明博翔

ASTE GUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali;

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

нена опролюния сена востога евесптата



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 progudiziovoli: Nessana.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prove, d'assegnazione casa conjugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

4.2.1. tscristoni

ipoteca volontaria, stipulata il 16/05/2006 a firma di notaio Rizzo Francesco ai nn. 253375 di reperto di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Lucca ai nn. 2169 di registro particolare., a favore di

Importo ipoteca: €. ¶
Importo capitale: €. ¶

Si allega la nota di iscrizione

or savegaria nota an institutions

GIUDIZIARIE

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di nu. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nu. 12069 di registro particolare, a favore di contro contro di repertorio di repertorio di repertorio di repertorio di repertorio.

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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate mu non ancora scadute;

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresi sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE;

Non risultano servità attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luei e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia acree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne filmarie, e

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 59 di 121



€. 0.00

€. 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Firmato Da:

quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nel titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

servitù attive e passive costituite con atti autenticati dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 01/06/2005 Rep. n. 251.519, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n.6455 di registro particolare, ed in data 28/07/2005 Rep. n. 252.005, trascritto a Lucca il 04/08/2005 al n.9187 di registro particolare,

- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell''' von atto autenticato dal Notaio Lamberto Giusti di Viareggio in data 03/12/2009 rep. n. 11.541, trascritto a Lucca il 30/12/2009 al n.13945 di registro particolarte, al quale si rinvia;

- convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n.1060 di registro particolare, in esecuzione della quale la società alienante si è obbligata a cedere al comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca comunale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Si riporta qunto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negozio: A)le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 - 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad €

B)l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società di € 245,36 (€ 12.010,90 x di € 245.36 (€ 12.010.90 x millesimi 20.430):

C)quota parte per debito unità (1) non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: 6, 200 ft. (2, 14.215,49 x millesimi 20,430);

D)quota parte debito unità (1) fias di recupero coattivo: (1) 7 (€ 2.254,37 x millesimi 20,430);

E)non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 - 30.09.2023 ammontante ad ϵ P)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bone pignorato;

G)l'unità immobiliare risulta allacciata alla rete dinamica comunale.

Posto auto: A) le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad 6.2000.

B) l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione

consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società

12.010.90 x millesimi 0.620): 12.010,50 x iminestant 0,020; C) quota parte per debito unita 14.215,49 x millesimi 0,620);

14.21.349 x finitesimi 0,620);
D) quota parte debito unità della prima fase di recupero coattivo: € 1,40 (€ 2.254,37 x millesimi 0,620);
E) non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad € 11,75;

F) non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;

G) unità non interessata ad attività di scarico acque reflue

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritonute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che doterminare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali diffornità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua si tenga conto che doternimate l'ossi necessari per i eliminazione dene eventuani currormita, comporta valuezioni di carattere discrezionare che sono un precipita competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene inimobile; Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici proposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rapprosentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario,

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposto al punto "Sviluppo Valutazione". · 100

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto nou segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, l Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genero di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistonti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo I del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti,

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in almosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria牌 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 60 di 121



GIUDIZIARIE®

eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesso verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale

ASTE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società a piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società (propinta di società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propinta di società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propintario di società per azioni in data (propintario di società per azioni in data (propintario di società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propintario di società per azioni in data (propintario di società per azioni in data (propintario di società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propintario di società per azioni in società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propintario di società per azioni in società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propintario di società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propintario di società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione (propintario di società per azioni in data (propintario di società per azioni di società p

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 26/09/2005 rep. n. 252.213, registrato a Viareggio il 03/10/2005 al n.2708 serie 1T e trascritto a Lucca il 04/10/2005 al n.10918 di registro narticolare: da isign ri

-ai sigg.ri	per dichiarazione di successio	one in morte del sig.	
e deceduto il	come risulta dalla dichiarazione di successione n.	me registrata a	e trascritta a
n data i da	di registro perticolare,		
Si rileva accettazione tacita di erec	tà trascritta a in data mara al n. di registro parti	ticolare, relativa all'atto del notaio R	izzo Francesco del

- in parte (quanto alle originarie particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 07/02/2006 rep. n. .6.855, registrato a Lucca il 09/02/2006 al n.694 serie 1T e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n.1481 di registro particolare,

- alia in forza di decreto trasferimento immobili del 10/017/1997 repertorio n. 607, trascritto a Lucca in data 14/01/1997 al n. 536 di registro particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ASTE GIUDIZIAI

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, nella sua attuale consistenza, è stato costruito, su area di risulta di preesistente fabbricato, completamente demolito, in conseguenza di piano di recupero denominato " approvato con delibera del Consiglio del Comune di Massarosa n.77 in data 1 agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipulata tra il medesimo Comune di proprietari delle aree interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra citata ed infine della "Convalida, ex art.21 nonies della Legge n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato ", posta in via Papa Giovanni XXIII, adottato con deliberazione consiliare n.99 del 4 ottobre 2004 ed approvato con deliberazione consultare n.97 in data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 20 settembre 2013, immediatamento escentiva:

- permesso di costruire n.105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente";
- permesso di costruire n.106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n.48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;
- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Massarosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentato al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n.20516;
- che per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28 ottobre 2014;
- che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli elaborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori proteccilo n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo;

Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario settore urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale sopra descritta non risulta al momento reperibile presso l'archivio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

ASTE GIUDIZIAI

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28/07/2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 06/11/2009 protocollo n. 20516 dei integrato in data 11/12/2009, pertanto non è stato possibile esognire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo stato di fatto, si rileva: Negozio: diversa disposizione interna ed apertura di una porta che mette in comunicazione diretta con il fondo descritto nel Lotto n. 9 Posto auto: giustamente rappresentato (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 D.P.R. 380/01)

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 61 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 601dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIEFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSENA DIFFORMITA

BENLIN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 72,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno, disimpegno/retro e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69); oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

L'iondo in oggetto è in hunge condizioni di uso e manutenzione, il bagna è completo di tutti gif accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in certaine di buona qualità B' dotti di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

¿. Le parti che risultano di proprietà comune anche alle perzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della particella 1797 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della particella 1797 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della particella 1797 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della particella 1797 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della particella 1797 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della ventica della particella 1797 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della 1897 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della 1897 della particella 1897 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della 1897 della 1897 del foglio 42 strada l'app Olivvanni ventica della 1897 della piano: T, categoria D/1, rendim catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile/a comune con l subalterni dall!1 al 63 compresi, dal 77 al 152/compresi, 158 锁骨 Tribe of the 13

- il vano scale de ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Chevanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, seala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11-12,13, 14, 15, 163,817, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni vensitrensimo piano: S1-T-I-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano; S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del faglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'i al 63 黄河南部

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompo, rappresentati dal subalteggo 75 della particolla 479 Idel foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 132 compresi, 158 e 164; · Il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano:

S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dail'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R dei I aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 3,00ml, circa;
- superficie interna netta pari a 55,00mq. circa;
- superficie interne netta accessori 13,00mg, circa:
- superficie commerciale pari a 69,00mg, circa.

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml, circa;
- superficie commerciale pari a 16,00mq, circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame, Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.Identificazione catastale;

foglio 42 particella 1797 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/I, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 1.587,80 Euro, indirizzo catastale: Via Papa

Pagina 62 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



Giovanni XXIII n. 111, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 10, con il mappale 1797 sub. 1, con il mappale 1797 sub. 72, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

• foglio 42 particella 1797 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe Angensistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale; via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con la particella 1797 sub. 69, con la particella 1797 sub. 122, salvo se altri.

Trattasi di posto auto coperto contraddistinto a terra dal n. 34

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

paporamicità: impianti tecnici:

stato di manutenzione generale;

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, citre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno, disimpegno/tetro e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Il fondo in oggetto è iu buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano torra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'i al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dai subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-TI-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particolia 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventifreesimo piano: Si-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dai 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del feglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: Si-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: \$1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.; "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subaltemo 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi auzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione u.15/R del 1 aprile 2009 cmanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutonzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli ulfici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

> tecnico incaricato; Luca Dini Pagina 63 di 121

- ********** **有有实**存存在存在全支 Hander examinate the second section of the second olina teatra 教教教教教教教教教教教 Marie by **常会我我我我我我**我我们的

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#:

Negoizio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 55,00mq. circa;
- superficie interne netta accessori 13,00mg, circa;
- superficie commerciale pari a 69,00mq. circa.

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 16,00mq, circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cum e spesa dell'aggiudicatario del bene.

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		indica		cammerciale
negozio	56,00	x	100 %	-	56,00
superficie accessoria (bagno e disimpegno)	13,00	х	70 %	=	9,10
Posto auto coperto	16,00	×	45 %	=	7,20
Totalo:	85,00	ZIAR			72,30

VALUTAZIONE:

INDERSITY OF

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

SVIEUPPO VALUTAZIONE

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima:

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare:

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1º sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (£. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di verustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianalci/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottarce il seguente valore di mercato, pari ad €. 2.000.00/ma..In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negozio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:

72,30 x

2.000,00

144.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà);

€. 144.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti);

€. 144,600,00

ASIL

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 64 di 121

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc6bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



GIUDIZIARIE

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmente di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

di confronto;

di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato valori rilevati dall'osservatorio del Mercato immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: inmobiliare it - idealista it

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:

	***************************************	·	***	TO the STATE Andrews Commence of the Commence of the State of the Commence of the State of the S	75. At 1. At
ID	descrizione	consistenza	cons. accessorl	valure intero	valore diritto
1 .			***************************************	dia in a conservation and a conservation of the conservation of th	6
! ^	negozio	72,30	0.00	144.600.00	144,600,00
	**************************************	The annual section of the section of		rineral riscourse communications	100000000000000000000000000000000000000
1					
	**************************************			144.600,00 €	144.600,00 €

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

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

€. 0,00

€. 144.600,00

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 v<mark>izi</mark> e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita gindiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€. 28.920,00

€. 0,00

€. 0,00

€. 115,000,00



ASTE





tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 65 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

nato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMM<mark>ob</mark>ili OGGETTO DI VENDITA:

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominate au so residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità iramobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e precisamente:

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno, disimpegno/retro e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiate e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158

- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitroesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano; S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensoro detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitroesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale ben comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'i al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

-il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373.00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio,

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162. ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprilo 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, all'acciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Negozio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 47,00mg, circa:
- superficie interne netta accessori 6,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 56,00mq. circa,

- altezza utile interna pari a 2,80ml, circa;
- superficie commerciale pari a 14,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/I, classe 6, consistenza 47 mq, rendita 1.223,38 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 2, con il mappale 1797 sub. 10, con il mappale 1797 sub.71, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che: i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Demunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 66 di 121

-Tirmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria脚 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione » frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al a.LU0210798 di protocollo

• foglio 42 particella 1797 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009
DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. **的时间**。18月3月(2009)。承

....

con la particella 1797 sub. 69, con la particella 1797 sub. 121,con la particella 1797 sub. 123, salvo se altri,

Trattasi di posto auto coperto contraddistinto a terra dal n. 35

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori-

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

ADMANE

€. 118.000.00 €. 94.000.00 24/01/2024

41146

59.00 m²

0.00 m²

100

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTER<mark>an</mark>no a Carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregindizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni nutrimoniali e provo, d'assegnazione casa conjugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno,

4.1.4. Alire limitacioni d'uso! Nessuna

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

ipoteca volontaria, stipulata il 16/05/2006 a firma di notalo Rizzo Francesco al nn. 253375 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Lucca al nn. 2169 di registro particolare., a favore di . contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: €. Importo capitale; E.

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. Pienovamenti e sentence di fallimento

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di i nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessunu

4.2.4, Altre limitazioni d'uso: Nessana

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale c/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE;

Non risultano servitu attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, Non risultano servità attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luogiti, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistone tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate negli impresimentali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e

> tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 67 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3sea02 €. 0,00

€. 0.00

quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- servità attive e passive costituite con atti autenticati dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 01/06/2005 Rep. n. 251.519, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n.6455 di registro particolare, ed in data 28/07/2005 Rep. n. 252,005, trascritto a Lucca il 04/08/2005 al n.9187 di registro particolare;
- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cubina ENEL costituita a favore dell' con atto amenticato dal Notaie Lamberto Giusti di Viareggio in data 03/12/2009 rep. n. 11.541, trascritto a Lucca il 30/12/2009 al n. 13945 di registro particolarte, al quale si rinvia:
- convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Massarosa in data 29/12/2005, rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n.1060 di registro particolare, in esecuzione della quale la società alienante si è obbligata a cedere al comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca confluinte.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Sì riporta qunto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negozio: A)le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 - 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad €

B) assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da di Caranto della società . millesimi 18,150);

Clyquota parte por debito unità (18,150);

D'quota parte debito unità (18,150);

D'quota parte debito unità (18,150);

D'quota parte debito unità (18,150);

E'mon sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora Esplois assissione pertoance in legazine an influence organization of 1,10,2021 – 30,09,2022 at corrisportal l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30,09,2023 ammontante ad € of F)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;

G)l'unità immobiliare risulta all'acciata alla rete dinamica comunale.

Posto auto: A)le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01,10,2022 - 30,09,2023 approvato dall'assemblea del 01.03,2023 ammontano ad €

B)l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società del composito della società della composito de millesimi 0,590);

milesimi (0.591);
C)quota parte per debito unità con non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: 62 (€ 14.215,49 x millesimi 0,590);
D)quota parte debito unità con in fase di recupero coattivo: 62 (€ 2.254,37 x millesimi 0,590);
E)non sussistono pendenze in relazione al bilancio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad € F)non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato; G)unità non interessata ad attività di scarico acque reflue.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottescritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono compensate agrico order de la Ammanatazioni e degli am preposti ana futera dei vinconi retritorian involgenti in cene immonie. Inii Ammanatazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal nopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria consequente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggini.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valistidati riimobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incurico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso.

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregindizievole.

Le indagini e gli accortamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nociwe o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 o del D.Lgs 16 gennalo 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari,

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sodime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordino alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi o quanto licenziato dagli enti proposti c/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di

tecnico incaricato: Luca Dini

nato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria綝: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 68 di 121



la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società la piena proprietà:

- Verbalo di assemblea straordinaria con il quale la società è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale ", con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di in dat ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 26/09/2005 rep. n. 252.213, registrato a Viareggio il 03/10/2005 al n.2708 serie 1T e trascritto a Lucc 04/10/2005 al n.10918 di registro particolare; dai sigg.ri

per dichiarazione di successione in morte del sig.

come risulta dalla dichiarazione di successione nel Volume registrata a li registro particolare. Si rileya accettazione tacita di eredità trascritta a di registro particolare, relativa all'atto del notajo Rizzo Francesco del

- in parte (quanto alle originarie particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), in forza di atte di compravendita a rogito del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 07/02/2006 rep. n. 6.855, registrato a Lucca il 09/02/2006 al n.694 serie 1T e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n.1481 di registro particolare,

in forza di decreto trasferimento immobili del 10/017/1997 repertorio n. 607, trascritto a Lucca in data 14/01/1997 al n. 536 di registro particolar

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, nella sua attuale consistenza, è stato costruito, su area di risulta di preesistente fabbricato, completamente demolito, in conseguenza di piano di recupero denominato approvato con delibera del Consiglio del Comune di Massarosa, n.77 in data 1 agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipulata ta il medesimo Comune ed i proprietari delle aree interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra citata ed infine della "Convalida, ex art.21 nonies della Legge n.241/1990 e successive modifiche ed intergrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato posta in via Papa Giovanni XXIII, adottato con deliberazione consiliare n.99 del 4/ottobre 2004 ed approvato con deliberazione consiliare n.77 in data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunale n.74 del 20 settembre 2013 immediatemente escentiva: settembre 2013, immediatamente esceutiva:

- permesso di costruire n.105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente";
- ermesso di costruire n.106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n.48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;
- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Massarosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentato al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n.20516;
- che per il completamento delle opere di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28
- che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli elaborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori protocollo n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo;

Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario settore urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale sopra descritta non risulta al momento reperibile presso l'archivio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da Sonto state interest e seguent unformina. 3 precisa cue non e possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28/07/2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 06/11/2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11/12/2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto Comunque da un esame degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo stato di fatto, si rileva: Negozio: diversa disposizione interna ed apertura di una porta che mette in comunicazione diretta con il fondo descritto nel Lotto n. 10. Posto auto: giustamente rappresentato (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 D.P.R. 380/01)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 69 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial带 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENLIN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC NEGOZIO DI CUI AL PUNTO A

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII suc, della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà Tratasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivemente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno/tetro e baguo; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceragnica di buona qualità. B' dotato di impianto di riscalgiamento/condizionamento.

Tutta l'arca destifiata a posti autore in noggitali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è dei tipo industriate, il pianosseminterratore dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina BNEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- 6
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Gibvanni ventitreesimo pisno: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dai 77 al 153 compresi e 158:
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rapprosentato cal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni verigiressico piano: Si-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a compune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 132;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitressimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subaltemo 71 della purticella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

 il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene
- comune non consibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
 - il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano:
- S1, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altre risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Negozio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 47,00mq, circa;
- superficie interne netta accessori 6,00mq. circa;
- superficie commerciale pari a 56,00mq, circa.

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 14,00mq, circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00.1dentificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. I (catasto fabbricati), categoria C/I, classe 6, consistenza 47 mg, rendita 1.223,38 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII , piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con il mappale 1797 sub. 2, con il mappale 1797 sub. 10, con il mappale 1797 sub.71, salvo se altri.

Ai soli fini della continuità storico catastale si precisa che; i suddetti subalterni della particella 1797 del foglio 42 derivano dalla soppressione delle

tecnico incaricato: Luca Dini

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial样 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 70 di 121



Marine transfer to the transfe

particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3), 1212 subalterno 1 e 1212 subalterno 2 del foglio 42, in forza di variazione n.18113.1/2009 del 3 dicembre 2009 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca per demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione, in atti dal 3 dicembre 2009 al n.LU0210798 di protocollo.

• foglio 42 particella 1797 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mg, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n.

Coerenze: con la particella 1797 sub. 69, con la particella 1797 sub. 121, con la particella 1797 sub. 123, salvo se altri." Trattasi di posto auto coperto contraddistinto a terra dal n. 35

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, oltre al piano terra ed oltre al piano seminterrato, composto da 63 (sessantatre) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e

- negozio posta al piano terra, lato piazza interna, composto da unico vano ad uso negozio, disimpegno, disimpegno/retro e bagno; corredato da posto auto coperto sito nel parcheggio seminterrato. Vi si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensera.

Il fondo in oggetto è in buone condizioni di uso e manutenzione, il bagno è completo di tutti gli accessori, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. E' dotato di impianto di riscaldamento/condizionamento.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune consibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1.797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-TI-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158:
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: \$1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bone comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterní dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalt<mark>erno 75 della pa</mark>rticella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene
- comune non consibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitrecsimo piano:
- S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria
- C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune consibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.23 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, all'acciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli claborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

Negozio

- altezza utile interna pari a 3,00ml, circa;
- superficie interna netta pari a 47,00mq, circa;
- superficie interne netta accessori 6.00mg, circa:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 71 di 121

নাদাato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02

- superficie commerciale pari a 56.00mg, circa

Posto auto

- altezza utile interna pari a 2.80ml, circa:
- superficie commerciale pari a 14,00mq, circa.

Si precisa infine che non è stato riutracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

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

\$\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			*****************	6000	********************
descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio					
į · •	50,00	x	100 %	•	50,00
posto auto coperto					
house more enferme	14,00	x	45 %	=	6,30
superficie accessori (bagno e disimpegno)					1
эмения постави (радис с ститьей принима в поставительного пост	6,00	x	45 %	-	2,70
Totale:	70.00	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			***************************************
London					59,00



VALUTAZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

🎣 bert oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima,

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercaro individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (E. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficio, ma esprime un entità ulle concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di venustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a compazzioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti vario tipologie di fabbricati (artigianalei/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottaree il seguente valore di mercato, pari ad C. 2.000,00/mq. In fase di calcolo della superficio commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negozio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale;

€. 118.000,00

€. 118.000,00

RHEPLOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti);

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioò del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dogli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile aggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individualo;

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 72 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#; 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02



rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare.

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla baso della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1º sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFURMITÀ 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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIGPILOGO VALLITAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

f	4. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	**************************************		
į 110	descrizione	consistenza	cons accessori	zuloza Intere	
į A	negozio	59.00	0.00	118 000 00	118.000.00
	·····		managed and the state of the second second	***************************************	
***************************************				€ 00,000.811	118.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi can 8):

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

€. 118.000,00

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:

Oncri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€. 0.00

€. 23.600,00

€. 0,00 €. 400,00

€, 94,000.00







tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 73 di 121



501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

promossa da:

posto auto a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 7,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di posto auto coperto contraddistinto dal n. 43, facente parte del complesso condominiale descritto nel corpo A. Si accede al posto auto dalla via Papa
Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quate bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163; 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subaltemo 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-T-1-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subaltemi 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 dei faglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subaltemo 69 della particella 1797 dei foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'I al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 138 e 164;
- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subaltemo 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subaltemi dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune consibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenicaza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano seminterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 16,00mq, circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80.Identificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. 130 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in arti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18143.1/2009)

Coerenze: con la particella 1797 sub. 69, con la particella 1797 sub. 129, salvo se altri.

Trattasi di posto auto coperto contraddistinto a terra dal n. 43

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

ASTE SUDIZIARIE

7,20 m²

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immebile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

0,00 m² €. 14.400,00 €. 11.500,00 24/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 74 di 121

ASTE GIUDIZIARIE

。 Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria胖 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

1 agma /4 di 121



Nella disponibilità della società esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Dománde giudiztali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prove d'assegnazione casa coningale. Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.



€. 0.00

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

ipoteca volontaria, stipulata il 16/05/2006 a firma di notaio Rizzo Francesco ai nn. 253375 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/05/2006 a Lucca ai nn. 2169 di registro particolare., a favore di contro derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: E.

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2 Pignoramenti e scutcuze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di lerivante da Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni Paso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

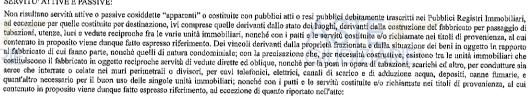
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.



- servitù attive e passive costituite con atti autenticati dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 01/06/2005 Rep. n. 251.519, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n.6455 di registro particolare, ed in data 28/07/2005 Rep. n. 252.005, trascritto a Lucca il 04/08/2005 al n.9187 di registro particolare;

- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell'accesso per la cabina ENEL costituita a favor particolarte, al quale si rinvia;

convenzione urbanistica a rogito del Segretario Generale del Comune di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7.436, trascritta a Lucca il 28/01/2006 al n.1060 di registro particolare, in esocuzione della quale la società alienante si è obbligata a codere al comune di Massarosa le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'immobile destinato a biblioteca comunale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
SPESE CONDOMINIALI, si riporte quinto per venute da llamministrazione condominiale:

A) le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 approvato dall'assemblea del 01.03.2023 ammontano ad 6

B) l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opera di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società

+ Iva per un totale di € + Iva per un totale di 6 con quota a carico della società di 6 (€ 12.010,90 x millesimi 0,560);

C) quota parte per debito unità di fase di recupero coattivo: (€ 12.254,97 x millesimi 0,560);

D) quota parte debito unità di fase di recupero coattivo: (€ 2.254,37 x millesimi 0,560);

E) non sussistono pendenze in relazione al bilanicio consuntivo 01.10.2021 – 30.09.2022 approvato dall'assemblea del 01.03.2023, mentre non è stata ancora corrisposta l'ultima rata ordinaria del preventivo 01.10.2022 – 30.09.2023 ammontante ad € (6) unità aon interessata ad attività di scarico acque reflue

Si ricorda in fine, che come presista della recuritata.

St ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomine è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non

tecnico incaricato: Luca Dini



501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#

Pagina 75 di 121



incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuati dittornata, comporta vaunazioni di carattere discrezionare cne sono di preupua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attieno per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudiziev

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono stute eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali denomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanzo tossiche e/o nocivo o comunque ogni o qualsiasi condizione che determini contaminazione di successi delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennato 2008 n. 4 e suggessi della dificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) attë a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia,

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato non state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato non state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato non state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato non state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato non state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico acustico dell'impatto acustico fi 1

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui,

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fiuni in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti. INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 possicele l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collecato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla baso della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nó il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta el valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

' è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di

- in paire quanto all'originaria particelle 176/2, già Denunzia di Variazione n.10891 anno 1987 ex 730/3, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 26/09/2005 rep. n. 252.213, registrato a Viareggio il 03/10/2005 al n.2708 serie IT e trascritto a Lucca il

n, per dichiarazione di successione in morte del sig scome risulta dalla dichiarazione di successione n. Volume egistrata i

li registro particolare. Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a propin data della della di registro particolare, relativa all'atto del notato Rizzo Francesco del

- in parte (quanto alle originario particelle 176/1, 1212/1 e 1212/2, del foglio 42), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lamberto Giusti di Capannori in data 07/02/2006 rep. n. .6.855, registrato a Lucca il 09/02/2006 al n.694 serie 1T e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n.1481 di registro particolare,

507, trascritto a Lucca in data 14/01/1997 al n. 536 di registro particolare.

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870tct8bb3ea02

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, nella sua attuale consistenza, è stato costruito, su area di risulta di preesistente fabbricato. completamente demolito, in conseguenza di piano di recupero denominato de la provincia del Consiglio del Comune di Massarosa n.77 in data 1 agosto 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.37 del 14 settembre 2005, nonché della convenzione stipulata tra il medesimo Comune ed i proprietari delle aree interessate dal piano di recupero in data 29 dicembre 2005 dal Segretario Generale del Comune di Massarosa, Rep.N.7.436, sopra citata ed infine della "Convalida, ex art.21 nonies della Legge n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato posta in via Papa Giovanni XXIII, adottato con delibera consiliare n.99 del 4 ottobre 2004 ed approvato con deliberazione consiliare n.77 in data 1 agosto 2005", con deliberazione del Consiglio Comunate n.74 del 20 settembre 2013, immediatamente esecutiva:

- permesso di costruire n.105 rilasciato in data 30 dicembre 2005, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente";
- permesso di costruire n.106 rilasciato in data 30 dicembre 2005 per "la ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente" e successiva variante essenziale n.48 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 dicembre 2007;
- che ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Massarosa dichiarazione di fine lavori unitamente al certificato di conformità presentato al Comune di Massarosa in data 6 novembre 2009 protocollo n.20516;
- che per il completamento delle opore di urbanizzazione è stata presentata al Comune di Massarosa Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in data 28
- che per una migliore rappresentazione grafica e per la correzione di alcuni errori grafici degli elaborati allegati alla citata dichiarazione di fine lavori protocollo n.20516, sono stati presentati al Comune di Massarosa i nuovi elaborati grafici dello stato finale in data 15 novembre 2016 al n.28062 di protocollo;

Comunicazione del Comune di Massarosa, Funzionario settore urbanistica Edilizia Privata in cui si attesta che la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale sopra descritta non risulta al momento reperibile presso l'archivio comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che non è possibile esprimere un giudizio definitivo in merito alla conformità edilizia in quanto, come da comunicazione del 28/07/2023, del funzionario dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Massarosa, non risulta reperibile presso gli archivi la comunicazione di Fine Lavori e Stato Finale presentato in data 06/11/2009 protocollo n. 20516 ed integrato in data 11/12/2009, pertanto non è stato possibile eseguire un controllo definitivo tra lo stato licenziato e lo stato di fatto Comunque da un esame degli elaborati graffici allegati al Permesso di Costruire n. 48/2007, con lo lo stato di fatto, si rileva; - posto auto giustamente rappresentato. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 c D.P.R 381/01)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

- 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIEFORMITA
- 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSENA DEFORMEDA

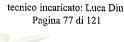


posto auto a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII sac, della superficie commerciale di 7,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà l Trattasi di posto auto coperto contraddistinto dal n. 43, facente parte del complesso condominiale descritto nel corpo A. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subalterno 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore

Tutta l'area destinuta a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

- il vano adibito a cubina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo plano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158
- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresenta<mark>to dal subaltern</mark>o 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-TI-2-3-4, scala D, quale bene comune non consibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63,
- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano S1-T-I-2-3, scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77-al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6,7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;
- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dai 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 c 164;
- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e locale pompo, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: \$1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;
- il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano:

tecnico incaricato: Luca Dini



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: \$1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

So riporta quanto indicato negli di provenienza di altre u.u., "I fondi commerciali dell'efficiento la proprietà di un'area adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubficara al piano senfinteriato, di finanzionata in funzione della totalità delle superfici di vondita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regione Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,80ml. circa;
- superficie commerciale pari a 16,00mg, circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80.Identificazione catastale:

• foglio 42 particella 1797 sub. 130 (catasto fabbricati), catogoria C/6, classe 4, consistenza 12 mg, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 111, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113,1/2009)

Coerenze: con la particella 1797 sub. 69, con la particella 1797 sub. 129, salvo se altri.

Trattasi di posto auto coperto contraddistinto a terra dal n. 43

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

stato di manutenzione generale:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto coperto contraddistinto dal n. 43, facente parte del complesso condominiale descritto nel corpo A. Si accede al posto auto dalla via Papa Giovanni XXIII tramite area condominiale e rampa di accesso (subaltemo 69), oltre che dai vari vani scala ed ascensore.

Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

- il vano adibito a cabina ENEL sito al piano terra, rappresentato dal subalterno 154 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, categoria D/1, rendita catastale Euro 240,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158

- il vano scale ed ascensore detto "scala D", rappresentato dal subalterno 65 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12,13, 14, 15, 163, 17, 30, 31, 32, 33, 34, 45, 46, 47, 48, 49,60, 61, 62, 63, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala C", rappresentato dal subalterno 66 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: SI-T-1-2-3, Scala C, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 1, 2, 3, 10, 18, 19, 20, 21, 29, 35, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 53, dal 77 al 153

- il vano scale ed ascensore detto "scala B", rappresentato dal subalterno 67 della particella 1797 del feglio 42, strada Papa Glovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala B, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 39, 40, 41, 54, 55, 56, dal 77 al 153 compresi e 158;

- il vano scale ed ascensore detto "scala A", rappresentato dal subalterno 68 della particella 1797 dei foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3, scala A, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 8, 25, 26,27, 28, 42, 43, 44, 57, 58, 59, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- la rampa e gli spazi di manovra, rappresentati dal subalterno 69 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1-T, quale bone comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- verde e spazi condominiali, rappresentati dal subalterno 71 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il porticato privato ad uso pubblico, rappresentato dal subalterno 72 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: T, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164;

- il vano tecnico e locale pompe, rappresentati dal subalterno 75 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo plano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 e 164; - il vano tecnico e vasca riserva idrica antincendio, rappresentati dal subalterno 76 della particella 1797 del foglio 42, strada Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni dall'1 al 63 compresi, dal 77 al 152 compresi, 158 o 164;

- il posto auto coperto e spazi pubblici, rappresentati dal subalterno 162 della particella 1797 del foglio 42, via Papa Giovanni ventitreesimo piano: S1, categoria C/6, classe 4, metri quadri 409, superficie catastale totale 409 metri quadrati, rendita catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 all'8 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Si riporta quanto indicato negli di provenionza di altre u.u.: "I fondi commerciali dell'edificio hanno la proprietà di un'arca adibita a parcheggio (subalterno 162, ex subalterno 154, della particella 1797 del foglio 42), ubicata al piano sominterrato, dimensionata in funzione della totalità delle superfici di vendita di tutti i fondi anzidetti, realizzata nel rispetto di quanto previsto dall'Art.28 "Parcheggi per gli esercizi di vicinato (art.22, comma 1, L.R. n.28/2005)" del regolamento di attuazione n.15/R del 1 aprile 2009 emanato dalla Regiono Toscana in attuazione, a sua volta, di quanto previsto dal D.Lgs. n.114/1998."

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti

- altezza utile interna parl a 2,80ml. círca;
- superficie commerciale pari a 16,00mq. circa,

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Catastale - Visura catastale Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 78 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE

descrizione	ennsistenza		Indice		commerciale	
posto auto coperto	16,00	x	45 %	-	7,20	
Barrier and the state of the st	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~		*** * ********		-1=-	
Totale:	16,00				7.20	
					-,	

VALUTAZIONE:

DEFINIZION

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione dei "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiari per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Vulore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2023;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'appticazione del valore unitario (c. x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesì "a corpo e non a misura".

Quindi, tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stasso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a compazioni con immobili simili e in anologhe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianaloi/commerciale, direzionale e residenziale), considerato anche la viabilità per l'accesso, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottaree il seguente valore di mercato, pari ad €. 2.000,00/mq..In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione accessoria, applicando un coofficente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

RIBPILOGO VALERI CORPO: Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà);

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

7,20 x 2

2.000,00

14.400,00

€. 14.400,00

€. 14.400.00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre immobiliare, it - idealista, it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALLITAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al moglio 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):

RIEFILOGO VALUTAZIONE DI MERCAPO DEI CORPI.

	MICHELLEVILLE LAUGHVERICH	SCOPERCALD DESCORPS.		// C - I		
١.	1	***************************************	W//2-de	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
. «	ID ID	descrizione	consistenza	cons. accessort	valore intero	valore diritto
Ŋ) A °	posto auto	7,20	00,0	£4.400,00	14,400,00
					14.480.00 €	14.400.00 €

tecnico incaricato; Luca Dini Pagina 79 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



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

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

€. 0,00 €. 14.400,00 . .

VALORE DI VENDITA CIUDIZIARIA (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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€. 2.880,00

€. 0,00 €. 0,00

€, 20,00

€. 11.500.00





















tecnico incaricato: Luca Dini



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ca02



TRIBUNALE ORDINARIO - EUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

a LUCCA Via Romana, frazione San Filippo per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di tre appezzamenti di terreno pianeggiante, incolto, posti in fraz. di San Filippo via Romana. Vi si accede direttamente dalla Via Romana. Inseriti in adiacenza ad un complesso condominiale e confinati direttamente con la via Romana. Attualmente non sono utilizzati e sono in stato di abbandono. Sono ricoperti in parte da uno strato materiale inerte (ghiaino e /o stabilizzato). Si precisa che sulla particella 1111 è ubicata la strada di accesso al complesso condominiale adiacente e sempre la stessa particella risulta gravata da una servitù di passaggio a favore del

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 1103 semin. irrg. classe 1 di mg. 350 con il R.D. €, 3,12 ed il R.A. Di €, 2,62:
- particella 1106 semin, arb. irrg. classe 1 di mq. 370 con il R.D. €. 3,30 ed il R.A. Di €. 2,77; e
- particella 1111 semin, arb. irrg. classe 1 di mq. 260 con il R.D. €. 2,54 ed il R.A. Di €. 1,95.

Identificazione catastale:

- foglio 136 particella 1103 (catasto terrent), qualita/classe semin irr 1, superficie 350, reddito agrario 2,62 €, reddito dominicale 3,12 €, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 (n. 2986.1/1998) Coerenze: con la particella 1106, con la particella 712, con la particella 1112, salvo se altri.
- foglio 136 particella 1106 (catasto terreni), qualita/classe semin irr 1, superficie 370, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,30 €, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 (n. 2986, 1/1998) Coerenze: con la particella 1103, con la particella 713, con la particella 1111, con la particella 1112, salvo se altri.
- foglio 136 particella 1111 (catasto terreni), qualita/classe semin irr 1, superficie 260, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 (n. 2986.3/1998) Coerenze: con la particella 1106, con la particella 714, con la particella 1112, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

 0.00 m^2

€. 30.000.00 €. 24.000,00

24/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. nella disponibilità della società esecutata



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 previodizievoli: Newsana
- 4.1.2. Convenzioni mahimoniali e provv. d'assegnazione casa conjugale: Nessuna.
- 4.1 3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitacioni d'uso: Nessuno.

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

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. l'ignoramenti e scriicuze di fullimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucea ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da Verbale Pignoramento immobili. Grava su tutti e tre i terreni in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessana.

4.2.4. Altre limitazioni d'aso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE;

Ulteriori avvertenze:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 81 di 121

DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb33ea02 Firmato Da:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0.00

Spese straordinarie di gestione già deliberate una non ancora scadute:

€, 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

€, 0,00

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servità attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (convenzione edilizia) ai rogiti del notato Massimo Barsanti del 21/03/2000 repertorio 61674, trascritta a Lucca in data 16/05/2000 al n. 4778 di registro particolare.

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (costituzione di diritti reali a titolo eneroso) ai regiti del notaio Francesco Rizzo del 11/11/2005 repertorio 252587, trascritta a Lucca in data 29/11/2005 al n. 13448 di registro particolare a fivaore di gravante il terrenno rappresentato nel foglio 136 particella 1111.

Si fa presente che sulla particella 1111 è ubicata la strada di accesso al complesso condominiale adiacente

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nei presente elaborato peritalo è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri o spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riduccudo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai questti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specio e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- · Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terroni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti teonologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti,
- · Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- · Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui,
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del
- · Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica de
- · Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato del luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazione di Republicari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- · il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società:
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

GIUDIZIARIE

· nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazzione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. 4	ATTUALI	E	PRECE	DEN	TI	PRO	OP.	RIE	TARI:
------	---------	---	-------	-----	----	-----	-----	-----	-------

Alla società la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società dell'accompanyo di stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione dell'accompanyo della Camera di Commercio di serie della discritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di in data della camera di Commercio di companyo di nuocompanyo di nuocompan

Alla società la piena proprietà;

- con atto di fusione di società per incorporazione ai rogiti del notato Francesco Rizzo del 02/03/2009 repertorio nº 246.324, trascritto a Lucca il 09/09/2003 al nº 10 006 di projetto apprendica della

Alla , la piena proprietà

- per il mappale 1102 (originato dalla porzione b del mappale 21), dalla signora materiale del 27/04/1995 repertorio nº 51.187, trascritto a Lucca il 4/05/1995 al nº 4.231 e successivo atto di verificato condizione del 2/11/1995 repertorio nº 52.098, annotato al nº 1.822 del 8/11/1995;

- per il mappale 1105(ex 900/b e a sua volta originato dalla porzione b del mappale 22), dai signori diritti di 22/40, e da

er compravendita ai rogiti del notaio Massimo Barsanti del 27/04/1995 reperiorio nº 51.187, trascritto a Lucca il 4/05/1995 ai nº 4.231 e successivo at di verificato condizione del 2/11/1995 reperiorio nº 52.098, annotato al nº 1.822 del 8/11/1995.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato Certificato Destinazione Urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012, l'immobile ricade in zona Art 129 Arce per parcheggi pubblici o di uso pubblico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica "Che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale nº25 del 16 Marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale nº 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012, i terroni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terroni nel foglio 136 dai mappali : 1103-1106-1111 sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli: -Art. 129 - Aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico 129.1 - Si tratta delle aree da mantenere o da sistemare per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio. 129.2 - Sono ammesse, le destinazioni di cui alla categorie B6 e B2.4. L'intervento può riguardare la creazione di un impianto attrezzato, organizzato su più livelli, entro o fuori terra. 129.3 — Un implanto attrezzato di parcheggio comprende, oltre agli spazi per la sosta degli autoveicoli, quanto necessario a svolgere la funzione di assistenza agli autoveicoli e alle persone: rampe di accesso, percorsi pedonali, biglietterie, locali tecnici, impianti per la distribuzione dei carburanti, officine, ecc. 129.4 - Nel caso di parcheggi a raso, e comunque di impianti non attrezzati l'intervento deve rispettare il parca minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf.; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati intorponendo fasce di verde e percorsi pedonali di larghezza adeguata, nelle due dimensioni tra gli stalli per le auto. Nel caso di impianti attrezzati l'intervento deve rispettare lo standard minimo di 1 posto auto ogni 10 mg. di Sf.; i 2/5 dei posti auto complessivi potranno essere riservati per la creazione di parcheggi pertinenziali. Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso. Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, così come definite dalla Variante Straordinaria di salvaguardia del Piano Strutturale approvata con Delibera di Consiglio Comunale nº 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT nº 18 il 02 Maggio 2012, corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni della Tabella di Corrispondenza in Appendice A delle Norme Tecniche di Attuazione della sopracitata Variante

P.O. adottato, in forza di delibera Delibera di C.C. n°103 del 26.10.2021, l'immobile ricade in zona Art. 12 - art. 31 e Art. 63. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica "Che in ordine al Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n°45 (parte IP) il 10 Novembre 2021, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio 136 dai mappali : 1103-1106-1111 sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli : -Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centi abitati ed altri elementi identificativi -Art. 31 Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1) -Art. 63 Reticolo idrografico e gli specchi d'acqua superficiali Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione del rischio idraulico, nonché in materia di procedimenti abilitativi e di agevolazioni, le articolazioni del territorio, coal come definite dal Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicata sul BURT n° 45 (parte II°) il 10 Novembre 2021 corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 secondo le indicazioni dell'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopracitato Piano Operativo adottato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA; NESSUNA DIEFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUMMOTIFORMETA

ASTE GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato; Luca Dini Pagina 83 di 121

Pagina

ASTE GIUDIZIARI

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESS NA DIFFORMITA

BENTIN LUCCA VIA ROMANA, FRAZIONE SAN FILIPPO DI CUI AL PUNTO A

a LUCCA Via Romana, frazione San Filippo per la quota di 1/1 di piena proprietà Trattasi di tro appezzamenti di terreno pianeggiante, incolto, posti in fraz, di San Filippo via Romana. Vi si accede direttamente dalla Via Romana. Inseriti in adiacenza ad un complesso condominiale e confinati direttamente con la via Romana. Altualmente non sono utilizzati e sono in stato di abbandono. Sono ricoperti in parte da uno strato materiale inerte (ghiaino e /o stabilizzato). Si precisa che sulla particella 1111 è ubicata la strada di accesso al complesso condominiale adiacente e sempre la stessa particella fistitta gravatà dajumi servitù di passaggio a favore dell'

I dati tecnici essenziali, sono stati iluti rileviti dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 1103 semin, irrg. classe 1 di mq. 350 con il R.D. €, 3,12 ed il R.A. Di €, 2,62;
- particella 1106 semin. arb. irrg. classe 1 di mq. 370 con il R.D. €. 3,30 ed il R.A. Di €. 2,77; e
- particella 1111 semin. arb. irrg. classe I di mq. 260 con il R.D. €. 2,54 ed il R.A. Di €. 1,95.

Identificazione catastale:

• foglio 136 particella 1103 (catasto terrent), qualita/classe semin ur 1, superficie 350, reddito agrario 2,62 €, reddito dominicale 3,12 €, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 (n. 2986.1/1998)

Coerenze, con la particella 1106, con la particella 712, con la particella 1112, salvo se altri.

• foglio 136 particella 1106 (catasto terrgni), qualita/classe semin irr 1, superficie 370, reddito agrario 2,77 6, reddito dominicale 3,30 6, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/1998 in atti dai 21/07/1998 (n. 2986.1/1998) Coerenze: con la particella 1103, con la particella 713, con la particella 1111, con la particella 1112, salvo se altri.

• foglio 136 particella 1111 (catasto terreni), qualita/classe semin irr 1, superficie 260, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 2,54 €, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 (n. 2986.3/1998) Coerenze: con la particella 1106, con la particella 714, con la particella 1112, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono incltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tre appezzamenti di terreno pianeggiante, incolto, posti in fraz. di San Filippo via Romana. Vi si accede direttamente dalla Via Romana. Inseriti in adiacenza ad un complesso condominiale e confinati direttamente con la via Romana. Attualmente non sono utilizzati e sono in stato di abbandono. Sono ricoperti in parte da uno strato materiale inerio (ghiaino e /o stabilizzato). Si precisa che sulla particella 1111 è ubicata la strada di accesso al complesso condominiale adiacento o sempre la stessa particella risulta gravata da una servità di passaggio a favore dell'

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 1103 semin, irrg. classe 1 di mq. 350 con il R.D. €. 3,12 ed il R.A. Di €. 2,62:
- particella 1106 semin. arb. irrg. classe 1 di mq. 370 con il R.D. €. 3,30 ed il R.A. Di €. 2,77; e
- particella IIII semin, arb, irrg, classe 1 di mq, 260 con il R.D. €, 2,54 ed il R.A. Di €, 1,95,

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima; a corpo

SVELUPPO VALUTAZIONE:

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di abbandono, della loro destinazione urbanistica, che sulla particella 1111 esiste una servitu di passaggio a favore dell'arbie e di attraversata dalla strada di accesso al complesso condominiale adiacente, la difficoltà di comparazione con altri terreni simili ed ubicati in zona, il sottoscritto ritiene equo un valore a pari ad 6. 30.000,00. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesì "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti);

30.000,00

€. 30,000,00

€. 30.000,00

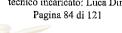
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile man globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un ontità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto moramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovrauno essere intesi "a corpo e non a misura"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri

tecnico incaricato: Luca Dini



501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria熊



GIUDIZIARIE

immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare, il cidalista, it

DECEDARAZIONE 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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE

ID	descrizione	(i) 100	consistenza	cons. accessori	valare intere	volare diritte		
A			0,00	0,00	30.000,00	30.000,00		
	an a	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *	Commercial	· ····································	30,000,00 €	30,000,00 €		
	***************************************			***************************************		0010 40400		

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

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

DIZIARIE® €. 0,00

€. 30,000,00

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:

€. 6.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Valore di vendita gindiziaria dell'immobile al netto delle <mark>dec</mark>urtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 0,00 €. 0,00 €. 24,000,00















tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 85 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501do1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



TRIBUNALE ORDINARIO - EUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

🗽 terreno agricolo a LUCCA Via delle Nubache/via delle Gavine, frazione San Macario in Piano per la quota di 1/1 di piena proprietà 🕻 La piena proprietà, in Comune di Lucca, frazione di S. Macario in Piano, internamente la via delle Gavine e via delle Nubache. Vi si accede da via delle Nubache a seguito di servità di passo pedoale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimesioni ed in pendenza,

Trattasi di quattro appezzamenti di terreno, incolto, boschivo, in stato di abbandono aventi una superficie catastale complessi di pari ad mq. 17.511. Detti appezzamenti hanno forma irregolare ed alcuni di essi sono in pendenza ed in parte sembra con conformazione a "balze", di natura boschiva con forte vegetazione. Tutti i vari appezzamenti di terreno sono in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare i terreni a causa della vegetazione presente.

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato . Si riporta quanto rilevato in un atto di compravendita ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti del 30/06/2022 repertorio n. 22310 trascritto a Lucca in data 30/06/2022 al n. 8694 di registro particolare, riguardante un immobile facente parte di detto complesso immobiliare:

"- delle servitù risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo del 29 marzo 1996 rep.n. 216.669, registrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso ia Conservatoria del Registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3090 di reg. part., e successiva servità di pusso pedonale e carraio e di elettrodotto a rogito notaio Sartini Arnaldo di Viareggio in data 18 dicembre 1997 n. 46151 trascritta a Lucca il 14 gennaio 1998 al n. 521 f.p.; nonehè di quolle costituire con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 5 agosto 1991 al n. 2.114, trascritto presso la Conservatoria del RR. II. di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La società venditrice precisa tuttavia e la parte acquirente ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'elaborato planimetrico è distinta nel foglio 86 dal mappale 895 sub. I (bene comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servità di passo, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interramento delle condotte, delle utenze e degli scarrichi dei fabbricati costruiti o da costruire sui terreni contigui a del propi del presidente delle condotte, delle utenze e degli scarrichi dei fabbricati costruiti o da costruire sui terreni contigui a del presidente delle condotte, delle utenze e degli scarrichi dei fabbricati costruiti o da costruire sui terreni contigui a del presidente delle condotte, delle utenze e degli scarrichi dei fabbricati costruiti o da costruire sui terreni contigui a descripti e presidente delle condotte, delle utenze delle della descripti dei presidente delle condotte. favore dei quali vi è la servitù e precisamente dei fondi censiti in catasto nel foglio 86 dai mappali 827, 828, 829, 830, 831, 874, 876, 873, 875, 877, 618, 641 o 642 e fluture eventuali accessioni. Tali servitù continueranno a sussistere anche nel caso di frazionamento dei fondi dominanti a favore dei fondi frazionati. Ove venissero realizzati fabbricati sui fondi dominanti le spese di manutenzione di tale area destinata a passo e gravata dalle servità sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufiuiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritti di poter regolarizzare con atto separato tale servità integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza citati".

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 641 pascolo classe 1 di mq. 521 con il R.D. €, 0,27 ed il R.A. Di €, 0,13;
- particella 642 semin. classe 4 di mq. 445 con il R.D. €. 0,80 ed il R.A. Di €. 0,92:
- particella 1188 pascolo classe I di mq. 303 con il R.D. €. 0,16 ed il R.A. Di €. 0,08; e
- particella 1190 pascolo classe 1 di mq. 16242 con il R.D. €. 8,39 ed il R.A. Di €. 4,19.

Identificazione catastale

- foglio 86 particella 642 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 445, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale; via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da Impianto meccanografico del 13/09/1974 Cocrenze: con la particella 149 su più lati, con la particella 641, salvo so altri.
- foglio 86 particella 1188 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 303, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/04/2016 Pratica n. LU0037183 in atti dal 12/04/2016 presentate il 12/04/2016 (n. 37183,1/2016)

Coerenze: con la particella 1190 su più lati, con la particella 895, con la particella 566, salvo se altri.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1188 deriva dalla particella 877, a sua volta deriva dalla particella 826, a sua volta deriva dalla particella 825, a sua volta deriva dalla 141.

- foglio 86 particella 1190 (catasto terroni), qualita/classe pascolo 1, superficie 16242, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 8,39 €, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/04/2016 Pratica n. LU0037183 in atti dal 12/04/2016 presentato il 12/04/2016 (n. 37183.1/2016)
- Cocrenze: con la particella 641 su più lati, con la particella 118 su più lati, con la particella 875, salvo se altri.
- Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1190 deriva dalla particella 873, a sua volta deriva dalla 146.
- foglio 86 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 521, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da Impianto meccanografico del 13/09/1974 Coerenze: con la particella 642, con la particella 1190, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali;

Consistenza commerciale complessiva accessori-

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

0.00 m

0,00 m

€. 50.000,00 €. 40.000,00

24/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 86 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#, 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiztali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessana.
- 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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e senicaze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Alire limitazioni d'uso: Nessana.



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: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€, 0.00

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA

L'area in eui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, For its addition serving allive o passive considere apparent. O containe con purpose and o rest purpose decreated and o rest purpose destination of destinations, vir compresse quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla contruzione del fabbricato per passaggio di subazioni, utenze, luci o vedute reciproche fra le vario unità immobiliari, nonché con i patti o le servità continuito e/o richiamate nei tifoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunquo fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- costituzione di diritti reali a titolo gratuito - servitù di passo pedonale e veicolare ai rogiti del notaio Fabio Monaco del 21/01/2004 repertorio n. 31417, trascritto a Lucca il 27/01/2004 al n. 899 di registro particolare. A favore dei terreni rappresentati nel foglio 86 particelle 875 e 1017 (ora particella 1190) e contro i terreni rappresentati nel foglio 86 particelle 875 e 1017 (ora particella 1190) e contro i terreni rappresentati nel foglio 86 particelle 875 e 1017 (ora particella 1190) e contro i terreni rappresentati nel foglio 86 particelle 875 e 1017 (ora particella 1190) e contro i terreni rappresentati nel foglio 86 particelle 875 e 1018.

**Si riporti quanto rilevito ini un atto di compravendia ni rogiti del notaio Costanza Ancillotti del 30/06/2022 repertorio m. \$2,310 litascritto a Lucca 30/06/2022 al n. \$394 diffegistro particolare, riguatismic un immobile facente parte di detto complesso immobiliare controlare del registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3094 di registrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3094 di registrato a Viareggio il 14 gennalo 1998 al n. 521 t.p.; nonchè di quelle costituite con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 14 gennalo 1998 al n. 521 t.p.; nonchè di quelle costituite con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 3 agosto 1991 al n. 2.114, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La società venditrice precisa nuttavia e la parte acquironte ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'elaborato planimetrico è distinta nel foglio 86 dal mappale 895 sub.1 (bene comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servitù di passo, luce e prospetto c integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza citati".

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- l) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genero non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, le scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza dogli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal nopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-graffici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni appresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spose per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carleo dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai questti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#.

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 87 di 121

GIUDIZIARIE

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinaro la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo,

promossa da:

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Teonoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società:

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

STE DIZIARIE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società la piena proprietà;

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società del Società de Società de la società de

Ila società la piena proprietà:

- con atto di compravendita ai rogiti Francesco Rizzo del 02/08/1991 repertorio nº 193041, trascritto a Lucca il 07/08/1991 al nº 8094 di registro particolare, dalla signora Acquistava le originarie particelle 141, 146, 618, 633, 641 e 642 del foglio 86.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato Certificato Destinazione Urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012, l'immobile ricade in zona Art 29.1 arec boscate a copertura fitta - Art, 27.3 aree di prevalente uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici; Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica -Art. 29.1 - Aree boscate a copertura fitta 29.1.1 - In queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali e vegetazionali e/o il loro ripristino. In particolare dovrà essere garantito: o il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica; o la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come associazioni vegetali lineari naturali, arboree o arbustive, i filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, delle piante isolato e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali; o il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali; o il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale ricostituzione; o l'allontanamento di essenze estrance e infestanti. 29.1.2 - E' consentito l'adeguamento dei fabbricati esistenti all'esercizio dell'attività agricola e/o silvo-pastorale, mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione e demolizione con ricostruzione senza aumenti volumetrici. La costruzione di edifici a supporto dell'attività, ivi inclusi annessi, manufatti precari e serre, è ammessa esclusivamente a seguito di apposito P.M.A.A. e non deve comportare l'abbattimento di alberi a meno di non provvedere ad appositi interventi di ricostituzione vegetazionale favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate. Art. 27.3 – Aree di prevalente uso agricolo 27.3.1 - In queste zone sono ammesse tutte le attività agricole senza limitazioni. 27.3.2- In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di edifici a carattere agricolo, annessi o serre. 27.3.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in comi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 10.000 mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mg di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data

ASIE GIUDIZIAI

> tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 88 di 121

STE JUDIZIARE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A2, C3, D3. E' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categoric di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume. 27.3.2.2 - Per la nuova costruzione di serre a copertura stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.00, l'altezza massima m 3.00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione. Per la nuova costruzione di serre a copertura pluri-stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici lignei o montanti in c.a. prefabbricato, e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido e votro, l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.10, l'altezza massima m 3.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unitaterale di rimozione. Per la nuova costruzione di serre fisse la struttura portante deve essero realizzata con elementi metallici, lignei o montanti in c.a. prefabbricato e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido o vetro. l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.20, l'altezza massima m 4.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La volumetria acquisita andrà appositamente truscritta nei registri immobiliari e non potrà mai essere destinata ad usi diversi da quelli connessi all'attività agricola né potrà essere trasformata in abitazioni rurali. 27.3.2.3 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 26.12.3. 27.3.3 - All'interno di dette aree è consentita la coltivazione di acque minerali in conseguenza di specifici decreti ministeriali con la realizzazione delle volumetrie necessarie alla sola captazione delle acque.

P.O. adottato, in forza di delibera Delibera di C.C. nº103 del 26.10.2021,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Che in ordine al Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale nº 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato sul BURT nº45 (parte Пº) il 10 Novembre 2021, i terreni posti in Lucca e contraddistiati al Nuovo Catasto Terreni nel loglio 86 dai mappali : 875 sono classificati, nelle relativo N.T.A., ai seguenti articoli : -Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centi abitati ed altri elementi identificativi -Art. 49 Arce prevalentemente agricole della piana (E2) -Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2) -Art, 33 Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



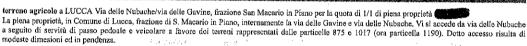
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSEN ADIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMETA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNASDIFFORMULA

BENLIN LUCCA VIA DELLE NUBACHEVIA DELLE GAVINE FRAZIONE SAN MACARIO IN FIANO TERRENO AGRICOLO DECULAL PUNTO A



Trattasi di quattro appezzamenti di terreno, incolto, boschivo, in stato di abbandono aventi una superficie catastale complessi di pari ad mq. 17.511. Detti appezzamenti hanno forma irregolare ed alcuni di essi sono in pendenza ed in parte sembra con conformazione a "balze", di natura boschiva con forte vegetazione. Tutti i vari appezzamenti di terreno sono in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare i terreni a causa

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato Si riporta quanto rilevato in un atto di compravendita ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti del 30/06/2022 repertorio n. 22310 trascritto a Lucca in data 30/06/2022 at n. 8694 di registro particolare, riguardante un immobile facente parte di detto complesso immobiliare:

"- delle servitù risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo del 29 marzo 1996 rep.n. 216.669, registrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso la "- delle servitù risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo del 29 marzo 1996 rep.n. 216.669, registrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3090 di reg, part., e successiva servitù di passo pedonale e carraio e di elettrodotto a rogito notaio Sartini Arnaldo di Viareggio in data 18 dicembre 1997 n. 46151 trascritta a Lucca il 14 gennaio 1998 al n. 521 r.p.; nonché di quelle costituite con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 5 agosto 1991 al n. 214, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il. di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La società venditrice precisa tuttavia e la parte acquirente ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'olaborato planimetrico è distinta nel foglio 86 dal mappale 895 sub. I (bone comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servitù di passo, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interramento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruito da costruire sui terreni contigui a favore dei quali vi è la servitù e precisamente dei fondi censiti in catasto nel foglio 86 dai mappali 827, 828, 829, 830, 831, 874, 876, 873, 875, 877, 618, 641 e 642 e fiture eventuali accessioni. Tali servitù continueranno a sussistere anche nel caso di frazionamento dei fondi dominanti a favore dei fondi frazionati. Ove venissero realizzati fabbricati sui fondi dominanti le spese di manutenzione di tale area destinata a passo o gravata dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritti di poter regolarizzare con atto separato tale servitù integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza citati".

L'atti tencici essenziali. sono stati tutti filevati delle vieure estatati sono i escutarti:

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 641 pascolo classe 1 di mq. 521 con il R.D. €. 0,27 ed il R.A. Di €. 0.13:
- particella 642 semin, classe 4 di mq. 445 con il R.D. €, 0,80 ed il R.A. Di €, 0,92:
- particella 1188 pascolo classe I di mq. 303 con il R.D. €. 0,16 ed il R.A. Di €. 0,08; e
- particella 1190 pascolo classe 1 di mq. 16242 con il R.D. €. 8,39 ed il R.A. Di €. 4,19.

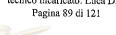
Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 642 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 445, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 0,80 €, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da Impianto meccanografico del 13/09/1974 Coerenze: con la particella 149 su più lati, con la particella 641, salvo se altri.
- foglio 86 particella 1188 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 303, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/04/2016 Pratica n. LU0037183 in atti dal 12/04/2016 presentato il 12/04/2016 (n. 37183.1/2016)

Coerenze: con la particella 1190 su più lati, con la particella 895, con la particella 566, salvo se altri,

Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1188 deriva dalla particella 877, a sua volta deriva dalla particella 826, a sua volta deriva dalla particella 825, a sua volta deriva dalla 141.

tecnico incaricato: Luca Dini



Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

- foglio 86 particella 1190 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 16242, reddito agrario 4,19 €, reddito dominicale 8,39 €, indirizzo catastale:
 via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 12/04/2016 Pratica n. LU0037183 in atti dal 12/04/2016 presentato il 12/04/2016 (n. 37183.1/2016)
- Coerenze: con la particella 641 su più lati, con la particella 118 su più lati, con la particella 875, salvo se altri. Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1190 deriva dalla particella 873, a sua volta deriva dalla 146.
- foglio 86 particella 641 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 521, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da Impianto meccanografico del 13/09/1974
 Coerenze: con la particella 642, con la particella 190, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La piena proprietà, in Comune di Lucca, frazione di S. Macario in Piano, internamente la via delle Gavine e via delle Nubache. Vi si accede da via delle Nubache a seguito di servità di passo pedoale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimesioni ed in pendenza.

Trattasi di quattro appezzamenti di terreno, incolto, boschivo, in stato di abbandono aventi una superficie catastale complessi di pari ad mq. 17.511. Detti appezzamenti hanno forma irregolare ed alcuni di essi sono in pendenza ed in parte sembra con conformazione a "balze", di natura boschiva con forte vegetazione. Tutti i vari appezzamenti di terreno sono in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare i terreni a causa della vegetazione presente.

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato (2008). Si riporta quanto rilevato in un atto di compravendita ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti del 30/06/2022 repertorio n. 22310 trascritto a Lucca in data 30/06/2022 al n. 8694 di registro particolare, riguardante un immobile facente parte di detto complesso immobiliare:

"- delle servitù risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo del 29 marzo 1996 rep.n. 216.669, registrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3090 di reg. part., e successiva servitù di passo pedonale e carraio e di elettrodotto a rogito notaio Sartini Arnaldo di Viareggio in data 18 dicembre 1997 n. 46151 trascritta a Lucca il 14 gennaio 1998 al n. 521 π.p.; nonchè di quelle costituite con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 5 agosto 1991 al n. 2.114, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La società venditrice precisa tuttavia e la parte acquirente ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'elaborato planimetrico è distinita nel fogito 86 dal mappale 895 sub. I (bene comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servità di passo, che sull'elaborato planimetrico è distinita nel fogito 86 dal mappale 895 sub. I (bene comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servità di passo, che sull'elaborato planimetrico è distinita nel fogito 86 dal mappale 895 sub. I (bene comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servità di passo, che sull'elaborato planimetrico è distinita nel fogito 86 dai mappali 827, 828, 829, 830, 831, 874, 876, 873, 875, 877, 618, 641 e 642 e future eventuali accessioni. Tali servità continueranno a sussistere anche nel caso di frazionamento dei fondi dominanti a favore dei fondi frazionati. Ove venissero realizzati fabbricati sui fondi dominanti e spese di manutenzione di tale area destinata n passo e gravata dalle servità sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in propozione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritti di poter regolarizzare con atto separato tale servità integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza ci

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 641 pascolo classe 1 di mq. 521 con il R.D. €. 0,27 ed il R.A. Di €. 0,13:
- particella 642 semin. classe 4 di mq. 445 con il R.D. €. 0,80 ed il R.A. Di €. 0,92;
- particella 1188 pascolo classe 1 di mq. 303 con il R.D. €. 0,16 ed il R.A. Di €. 0,08; e
- particella 1190 pascoio classe 1 di mq. 16242 con il R.D. €. 8,39 ed il R.A. Di €. 4,19.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: a corpo,

SVELIPPO VALUTAZIONE:

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha riteuuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua giobalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in buse a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di abbandono, dell'orografia dei terreni, della loro destinazione urbanistica, dell'accesso limitato, la difficoltà di comparazione con altri terreni simili ed ubicati in zona, il sottoscritto ritiene equo un valore a corpo pari ad e. 55,000,00. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

50.000,00

€. 50.000,00

€. 50.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritonuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzia: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre:

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 90 di 121

ASTE GIUDIZIARIE





immobiliare.it - idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valilitazione 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 valutare:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPELOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

		***************************************	Y8000000000000000000000000000000000000	9000/2014/800m-mann-mannenmenon-avana-avangus,	**************************************
lD .	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0.00	50,000,00	50,000,00
	The state of the s	TO TABLE OF A THE CONTROL OF SHAPE OF S	************		
	\$#	riting.		50.000,00 €	50.000,00 €



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

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

ASI E

€. 0,00

€. 50.000,00

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:

€. 10.000,00

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

€. 0,00

0.0,0

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













tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 91 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



RIBUNALE ORDINARIO - LUGGA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/202

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

terreno agricolo a LUCCA Via delle Nubache/via delle Gavine, frazione San Macario in Piano per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La piena proprietà, in Comune di Lucca, frazione di S. Macario in Piano, internamente la via delle Gavine e via delle Nubache. Vi si accede da via delle Nubache a seguito di servità di passo pedoale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimesioni ed in pendenza. Si precisa che per accedere al terreno è necessario transitare su parte della particella 1190 (ex 1017), pertanto dovà essere costituita una servità di passaggio pedonale e veicolare a favore della particella 875 e contro la particella 1190 (ex 1017).

Trattasi di un appezzamenti di terreno (classificato come area urbana), incolto, boschivo, in stato di abbandono avente una superficie catastale complessi di pari a mq. 6.611. Detto appezzamento ha forma irregolare ed in parte in pondenza ed in parte sembra con conformazione a "balze", di natura boschiva con forte vegetazione. Detto appezzamento di terreno è in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare il terreno a causa della

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato (15 i riporta quanto rilevato in un atto di compravendita ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti del 30/06/2022 repertorio n. 22310 trascritto a Lucca in data 30/06/2022 al n. 8694 di registro particolare, riguardante un immobile facente parte di detto complesso immobiliare

"- delle servitrì risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo dei 29 marzo 1996 rep.n. 216.669, registrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3090 di reg. part., e successiva servitrì di passo pedonale e carraio e di elettrodotto a rogito notaio Sartini Arnaldo di Viareggio in data 18 dicombre 1997 n. 46151 trascritta a Lucca il 14 gennato 1998 al n. 521 r.p.; nonchè di quelle costituite con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 5 agosto 1991 al n. 2.114, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La società venditrice precisa uttavia e la parte acquirente ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'elaborato planimetrico è distinta nel foglio 86 dal mappale 895 sub. I (bene comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servitti di passo, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interramento delle condotte, delle utenze e degli scariohi dei fabbricati costruiti o da costruite sui terreni contigui a favore dei quali vià la scarittà e presse degli in actere de degli scariohi dei fabbricati costruiti o da costruite sui terreni contigui a favore dei quali vi è la servitù e precisamente dei fondi censiti in catasto nel foglio 86 dai mappali 827, 828, 829, 830, 831, 874, 876, 873, 875, 877, 618, 641 e 642 e future eventuali accessioni. Tali servitù continueranno a sussistero anche nel caso di frazionamento dei fondi dominauti a favore dei fondi frazionati. Ove venissero realizzati fabbricati sui fondi dominanti le spese di manutenzione di tale area destinata a passo e gravata dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritti di poter regolarizzare con atto separato tale servitù integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza citati".

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti;

- particella 875 ente urbano (categ. F/1) di mq. 6611;

Identificazione catastala:

• foglio 85 particella 875 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 6611 mq, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da Variazione del 05/01/2004 Pratica n. LU0226357 in atti dal 05/01/2004 (n. 38,1/2004) e FRAZIONAMENTO del 05/01/2004 Pratica n. LU0226357 in atti dal 05/01/2004 (n. 38.1/2004)

Coerenze: con la particella 895, con la particella 1190 su più lati, con la particella 1019, salvo se altri.

Si precisa, che vista la natura del terreno, che sembra che non ci siano fabbricati insistenti sullo stesso, di riportare l'area urbana al catasto terreni,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori;

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

 $0.00 \, \mathrm{m}^2$

 $0.00 \, \mathrm{m}^2$ €, 20,000,00

€. 16.000,00

24/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluego l'immobile risulta libero Nella disponibilità della società esecutata

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 preghaltzievoli: Nessana

4.1.2. Convensioni matrimoniuli e provv. d'assegnazione cusa coningule; Nessuna.

4.1.3. Attl di asservimento urbanistico: Nessuno,

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessano.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti e semenze di fallimente.

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 92 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seriall; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di si nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di derivante da Verbale Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre liminazioni d'uso: Nossuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTRLA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 dei Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresi sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale ce di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale,

Non risultano servità attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità inmobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza citati".

SPESE DI GESTIONE E VARIE

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indugine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempinienti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal nopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione c/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.L.gs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.L.gs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 dei Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno allo normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 c s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dottami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 93 di 121

€. 0.00

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIUDIZIARIE

fabbricati.

·斯·阿尔特斯特 经自由

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei tifoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nei presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

GIUDIZIARIE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società del controlo di estata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione con atto a rogito del Notato Fabio Monaco di commercio di atta del repertorio n. Commercio di atta del controlo di atta

- con atto di compravendita ai rogiti Francesco Rizzo del 02/08/1991 repertorio nº 193041, trascritto a Lucca il 07/08/1991 al nº 8094 di registro particolare, dalla signora del compravendi del compravendi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato Certificato Destinazione Urbanistica

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012, l'immobile ricade in zona Art 29.1 arce boscate a copertura fitta - Art. 27.3 aree di prevalente uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si riporta quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica -Art. 29.1 - Aree boscate a copertura fitta 29.1.1 - In queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali e vegetazionali e/o il loro ripristino. In particolare dovrà essere garantito: o il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica; o la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come associazioni vegetali lineari naturali, arborec o arbustive, i filari frangivento, alberature segnaletiche e stradali significative, delle plante isolate e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali; o il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi podonali; o il mantenimento dolle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale ricostituzione; o l'allontanamento di essenze estrance e infestanti. 29.1.2 - E' consentito l'adeguamento dei fabbricati esistenti all'esercizio dell'attività agricola e/o silvo-pastorale, mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione e demolizione con ricostruzione senza aumenti volumetrici. La costruzione di edifici a supporto dell'attività, ivi inclusi annessi, manufatti precari e serre, è ammessa esclusivamente a seguito di apposito P.M.A.A. e non deve comportare l'abbattimento di alberi a meno di non provvedere ad appositi interventi di ricostituzione vegetazionale favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate. -Art. 27.3 — Aree di prevalente uso agricolo 27.3.1 - In queste zone sono ammesse tutte le attività agricole senza limitazioni. 27.3.2- In tali zone è consentita la costruzione e/o l'adeguamento di edifici a carattere agricolo, annessi o serre. 27.3.2.1 - La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l'abbattimento di alberi di alto fusto. Nel caso di aziende organizzate in più appezzamenti tra loro distanti oltre Km 1,5 l'intervento potrà prevedere la realizzazione della volumetria frazionata anche in corpi distinti. Oltre alle possibilità edificatorie derivanti per legge e senza la preventiva approvazione di un PMAA, per le unità poderali aventi estensione maggiore di 10.000 mq e sulle quali sono in atto prevalentemente coltivazioni di tipo specialistico (vigneti, oliveti, ecc.), è consentito l'ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mq di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. L'adeguamento all'esercizio dell'attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A2, C3, D3, L' sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l'utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume. 27.3.2.2 - Per la nuova costruzione di serre a copertura stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile. L'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.00, l'altezza massima m 3.00, la larghezza della campata minore di m 6,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione. Per la nuova costruzione di serre a coportura pluri-stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici lignei o montanti in c.a. prefabbricato, e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido e vetro, l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.10, l'altezza massima m 3.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La loro installazione è sempre consentita previa semplice comunicazione al sindaco con obbligo unilaterale di rimozione. Per la nuova costruzione di serre fisse la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici, lignei o montanti in c.a. prefabbricato e la copertura in materiale plastico flessibile, rigido o vetro. l'altezza minima all'imposta non potrà superare m 2.20, l'altezza massima m 4.00 larghezza della campata minore di m 8,00. La volumetria acquisita andrà appositamente trascritta nei registri immebiliari e non potrà mai essere destinata ad usi diversi da quelli connessi all'attività agricola ne potrà essere trasformata in abitazioni rurali. 27.3.2.3 - E' ammessa la costruzione di manufatti precari secondo lo indicazioni di cui al precedente articolo 26.12.3, 27.3.3 - All'interno di dette aree è consentita la coltivazione di acque minerali in conseguenza di specifici decreti ministeriali con la realizzazione delle volumetrie necessarie alla sola captazione delle acque

P.O. adottato, în forza di delibera Delibera di C.C. nº103 del 26.10.2021,. Norme tecniche di attuazione ed indici: -Art. 49 Arec prevalentemente agricole della

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 94 di 121 in Day DINI I JICA Emasso Day ARJIRAPEC S.P. A.

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

l uso esclusivo personale - è vietata ogni



GIUDIZIARIE

piana (E2) -Art. 32 Tessuti degli insediamenti săraugiati e dei contesti marginali (B2) -Art. 33 Tessuti delle commistioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIEFORMITA
- 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ
- 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ
- 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA



ASTE:

HENNINTLUCCA VIA DELLE NUBACHE VIA DELLE GAVINE. FRAZIONE SAN MACARIO IN PIANO

TERRENO AGRICOLO

DECUEAL PUNTO A

terreno agrícolo a LUCCA Via delle Nubache/via delle Gavine, frazione San Macario in Piano per la quota di 1/1 di piena proprietà
La piena proprietà, in Comune di Lucca, frazione di S. Macario in Piano, internamente la via delle Gavine e via delle Nubache. Vi si accede da via delle Nubache
a seguito di servitù di passo pedoale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di
modeste dimesioni ed in pendenza. Si precisa che per accedere al terreno è necessario transitare su parte della particella 1190 (ex 1017), pertanto dovà essere
costituita una servità di passaggio pedonale e veicolare a favore della particella 875 e contro la particella 1190 (ex 1017).

Trattàsi di un appezzamenti di terreno (classificato come area urbana), incolto, boschivo, in stato di abbandono avente una superficie catastale complessi di pari a mq. 6.611. Detto appezzamento ha forma irregolare ed in parte in pendenza ed in parte sembra con conformazione a "balze", di natura boschiva con forte vegetazione. Detto appezzamento di terreno è in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare il terreno a causa della vegetazione presente.

"- delle servitù risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo del 29 marzo 1996 rep.n. 216.669, registrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3090 di reg. part., e successiva servitù di passo pedonale e carraio e di elettrodotto a rogito notaio Sartini Arnaldo di Viareggio in data 18 dicembre 1997 n. 46151 trascritta a Lucca il 14 gennaio 1998 al n. 521 r.p.; nonchè di quelle costituite con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 5 agosto 1991 al n. 2.114, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La società venditrice presios tuttavia e la parte acquirente ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'elaborato planimetrico è distinta nel foglio 86 dal mappale 895 sub. 1 (bene comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servitù di passo, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interramento delle condotte, delle utenzo e degli scarichi dei fabbricati costruiti o da costruire sui terreni contigui a favore dei quali vi è la servitù e precisamente dei fondi censiri in catasto nel foglio 86 dai mappali 827, 328, 829, 830, 831, 874, 876, 873, 875, 877, 618, 641 c 642 e future eventuali accessioni. Tali servitù continueranno a sussistere anche nel caso di frazionamento del fondi dominanti a favore dei fondi frazionati, Ove venissero realizzati fabbricati sui fondi dominanti le spese di manutenzione di tale area destinata a passo e gravata dalle serviti sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne susfiniriamano in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritti di opter regolarizzare con auto separato tale serviti integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza ciati."

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 875 ente urbano (categ. F/1) di mq. 6611;

Identificazione catastale:

• foglio 85 particella 875 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 6611 mq, indirizzo catastale: via delle Nubache/via delle Gavine, intestato a al giusto conto, derivante da Variazione del 05/01/2004 Pratica n. LU0226357 in atti dal 05/01/2004 (n. 38.1/2004) e FRAZIONAMENTO del 05/01/2004 Pratica n, LU0226357 in atti dal 05/01/2004 (n. 38.1/2004)

Coerenze: con la particella 895, con la particella 1190 su più lati, con la particella 1019, salvo se altri.

Si precisa, che vista la natura del terreno, che sembra che non ci siano fabbricati insistenti sullo stesso, di riportare l'area urbana al catasto terreni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DET PAGLIATA:

La piena proprietà, in Comune di Lucca, frazione di S. Macario in Piano, internamente la via delle Gavine e via delle Nubache. Vi si accede da via delle Nubache a seguito di servità di passo pedoale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimesioni ed in pendonza. Si precisa che per accedere al terreno è necessario transitare su parte della particella 1190 (ex 1017), pertanto dovà essere costituita una servità di passaggio pedonale e veicolare a favore della particella 875 e contro la particella 1190 (ex 1017).

Trattasi di un appezzamenti di terreno (classificato come area urbana), incolto, boschivo, in stato di abbandono avente una superficie catastale complessi di pari a nu, 6.611. Detto appezzamento ha forma irregolare ed in parte in pendenza ed in parte sembra con conformazione a "balze", di natura boschiva con forte vegetazione. Detto appezzamento di terreno è in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare il terreno a causa della vegetazione presente.

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato . Si riporta quanto rilevato in un atto di compravendita ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti del 30/06/2022 repertorio n. 22310 trascritto a Lucca in data 30/06/2022 al n. 8694 di registro particolare, riguardante un immobile facente parte di detto complesso immobiliare:

ASTE GIUDIZIA

"- delle servit\(\tilde{n}\) risultanti dall'atto a rogito Notaio Rizzo del 29 marzo 1996 rep.n. 216.669, regiatrato a Viareggio il 1 aprile 1996 al n.691, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 5 aprile 1996 al n. 3090 di reg. part., o successiva scrvit\(\tilde{n}\) di passo pedonale e carraio e di elettrodotto a rogito notaio Sartini Arnaldo di Viareggio in data 18 dicembre 1997 n. 46151 trascritta a Lucca il 14 gennato 1998 al n. 521 r.p.; nonch\(\tilde{c}\) di quelle costituito con l'atto a rogito ripetuto Notaio Rizzo del 2 agosto 1991, rep.n. 193.041, registrato a Viareggio il 5 agosto 1991 al n. 2.114, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucca il 7 agosto 1991 al n. 8094 particolare. La societ\(\tilde{c}\) ventifice precisa tuttavia e la para caquirente ne prende atto ed accetta che l'area destinata a passo, che sull'elaborato planimetrico \(\tilde{c}\) distinta nel foglio 86 dal mappale 895 sub. I (bene comune non censibile) \(\tilde{c}\) gravata, per l'intero suo percorso, da servit\(\tilde{c}\) di passo, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interramento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o da costruire sui terreni contigui a

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 95 di 121



ASIE GIUDIZIARII

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02

GUD

favore dei quali vi è la servitù e precisamente dei fondi censiti in catasto nel foglio 86 dai mappali 827, 828, 829, 830, 831, 874, 876, 873, 875, 877, 618, 641 e 642 e future eventuali accessioni. Tali servitù continueranno a sussistere anche nel caso di frazionamento dei fondi dominanti a favore dei fondi frazionati. Ove venissero realizzati fabbricati sui fondi dominanti le spese di manutenzione di tale area destinata a passo e gravata dallo servità sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritti di poter regolarizzare con atto separato tale servità integrando eventualmente anche quanto convenuto con gli atti per Notaio Rizzo in precedenza citati".

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti;

- particella 875 ente urbano (categ. F/1) di mq. 6611;

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: a corpo.

SVILUPPO VALITĖAZIONA

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto na ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di abbandono, dell'orografia del terreno, della sua destinazione urbanistica, dell'accesso limitato, la difficoltà di comparazione con altri terreni simili ed ubicati in zona, il sottoscritto ritiene eque un valore a corpo pari ad €. 20.000,00. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".



Valore a corno: 20.000.00

RIBPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 20.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore uniturio dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua giobalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata,

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Butrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie; di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare,it - idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALDTAZIONE:

- 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;

11.4

- il valutatore non ha alcun interesso 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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

	~~~ <del>~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~</del>						
ID	descrizione	consistenza	cons. accessorl	valore intero	valore diritto		
A	terreno agricolo	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	DIZIAD	
	OIODIZI/ (IKIL			20.000,00 €	20.000,00 €	DIZIMI	

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; €. 20.000.00

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 de<mark>lla ve</mark>ndita

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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

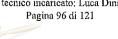
€. 4.000.00

€. 20,000.00

€. 0,00

€. 16.000.00

tecnico incaricato: Luca Dini



501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#





TRIBUNALE ORDINARIO - EUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/202

#### LOTTO 14

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

terreno agricolo a CAMAIORE Via Cavallini, frazione Località Fabbriche per la quota di 1/1 di piena proprietà La piena proprietà, in Comune di Camatore, via Cavallini località Fabbriche di terreno agricolo, incolto di complessivi mq. 5.110. Detti Terreni non hanno

La particella 1026 e la particella 1022 confinano direttamente con area ove è ubicato il depuratore comunale. Sembra che sulla particella 1023 sia presente un manufatto. Tale opera risulta abusiva pertanto dovrà essere demolita.

Tutti i vari appezzamenti di terreno sono in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare i terreni a causa della vegetazione presente (sembra che sulla particella 1023 sia presente un manufatto. Tale opera risulta abusiva pertanto dovrà essere demolita).

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 413 bosco alto classe 1 di mq. 610 con il R.D. €. 1,42 ed il R.A. Di €. 0,13;
- particella 414 prato classe 2 di mq. 130 con il R.D. €. 0,07 ed il R.A. Di €. 0,09;
- particella 1012 bosco alto classe 1 di mq. 360 con il R.D. €. 0,84 ed il R.A. Di €. 0,07;
- particella 1016 bosco alto classe 1 di mq. 1520 con il R.D. €. 3,53 ed il R.A. Di €. 0,31;
- particella 1022 canneto classe U di mq. 30 con il R.D. €. 0,15 ed il R.A. Di €. 0,05;.
- particella 1023 sem.irr.arb. classe 2 di mq. 2320 con il R.D. €, 10,18 ed il R.A. Di €, 14,38; e
- particella 1026 sem.irr.arb, classe 2 di mq. 500 con il R.D. €. 2,19 ed il R.A. Di €. 3,10.

#### Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 610, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 1,42 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da Impianto meccanografico del 19/08/1975 Coerenze: con la particella 414, con la particella 1022, con via Cavallini, salvo se altri
- foglio 23 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 130, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da Impianto meccanografico del 19/08/1975 Coerenze: con la particella 413, con la particella 1012, con via Cavallini, salvo se altri
- foglio 23 particella 1012 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 360, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,84 €, indirizzo catastale via Cavallini, intestato a FRAZIONAMENTO del 02/05/1998 in atti dal 02/05/1998 (n. 1893.1/1998), derivante da al giusto conto Coerenze: con la particella 1013, con la particella 1016, con via Cavallini, salvo se altri
- foglio 23 particella 1016 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 1520, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 3,53 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 22/05/1998 in atti dal 22/05/1998 (n. 2238.1/1998) con la particella 1012, con la particella 1028, con la particella 413, salvo se altri
- foglio 23 particella 1022 (catasto terreni), qualita/classe canneto U, superficie 30, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestate a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 (n. 2667.1/1998) Coerenze: con la particella 388, con la particella 1026, con la particella 1021 salvo se altri
- foglio 23 particella 1023 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. 2, superficie 2320, reddito agrario 14,38 €, reddito dominicale 10,18 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 (n. 2667.2/1998) Coerenze: con la particella 1020, con la particella 1019, con la particella 1014, salvo se altri
- foglio 23 particella 1026 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. 2, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 2,19 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 (n. 2667.2/1998) Coerenze: con la particella 1022, con la particella 1025, con la particella 1020, salvo se altri

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

0,00 m 0,00 m €. 30,000,00 €. 24.000,00

24/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, Nella disponibilità della società esecutata

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 97 di 121

ä

DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno,

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARAN<mark>NO CANCELL</mark>ATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.3. Pignoramenti e sentenza di fallimento:

ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di derivante da Verbale Pignoramento immobili

registro particolare, a favore di 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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dall Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

#### SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari. ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del labbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di proventenza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento,

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancollazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle Iimitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, to scrivento deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'etiminazione delle eventuata dirromita, comporta vaturazioni di carattere discrezionare cue sono un precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti proposti alla Tutela dei Vincoli Tieritoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, onori, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal vopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni ruppresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettugliato per i motivi sopra esposti, sono stati ficonosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

#### LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che sognatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole,

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mivate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono riffuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relativo ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. 1 Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranca o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologiei esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo I del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti,

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energotico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato,

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

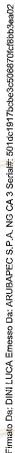
Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, eschusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dui professionisti. INOLTRE:

tecnico incaricato: Luca Dini

€. 0,00

€. 0,00

€. 0.00







In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornità dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società sede in codice fiscale la piena proprietà con atto di compravendita ai rogiti del notalo Rizzo Francesco del 29/04/1994 repertorio n. 209026, trascritto a Lucca in data 17/10/1994 al n. 9939 di registro particolare, dai sigg.ri

Ai soli fifi della storia catstale si precisa che la particella:

- 1012 deriva dalla particella originaria 385;
- 1016 deriva dalla particella originaria 390;
- 1022 deriva dalla particella originaria 378;
- 1023 deriva dalla particella originaria 387; e
- 1026 deriva dalla particella originaria 387.

# 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si allega Certificato Destinazione Urbanistica

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.O. vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. nº 48 del 01.08.2022. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si riporta quanto indicato nel CDU Che i terreni posti nel Comune di Camaiore e distinti in Catasto al foglio di mappa e particelle del Comune di Camaiore sottoindicate, - Ai sensi del Piano Operativo, approvato con delibera del C.C. n.48 del 01/08/2022, ricadono nella Disciplina e sono classificate nelle zone, corrispondenti agli articoli delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione del Piano Operativo come segue: foglio 23 particelle disciplina - norme P.O. classificazione art. delle norme P.O. 413, 414, 1012, 1016, 1021, 1022, 1023, 1025, 1026 Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio runele Parchi territoriali e fluviali di interesse locale P2 57 Le seguenti particelle ricadono anche nelle fasce di rispetto indicate: foglio 23 particelle fascia di rispetto 413, 414, 1012, 1016, 1021, 1022, 1023, 1025, 1026
Fascia di rispettudei depuratori (100m) deliberazioni del 4 febbraio 1977 del consiglio dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, allegato 4,punti 1.2 foglio 23 particelle 1026, 1025, 1023, 413, parte delle particelle 1016, 1021, 1022 Ambito di riferimento por le prescrizioni del reticolo idrografico regionale L.R. 79/2012 23 414 Vincolo idrogeologico RD 3267/1923 23 1012 e parte della particella 1016 Fascia di rispetto degli elettrodotti distanze di prima approssimazione calcolate in applicazione del D.P.C.M.08/07/2003 23 parte delle particelle 1021, 1022 Fasce di rispetto delle strade di tipo C (30 m fuori centri abitati) *codice della strada, *in attesa di definire puntualmente le fasce di rispetto come da codice della strada, si riportano nella pressente tavola ambiti indicativi.

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ
- 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ
- 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSENA DIEPORMIEA
- 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSENASDIFIORMES

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE: GIUDIZIAI

BENEIN CAMAIORE VIA CAVALLINI, FRAZIONE LOCALITÀ FABBRICHE
TERRENO AGRICOLO
DI CULAL PUNTO A

terreno agricolo a CAMAIORE Via Cavallini, frazione Località Fabbriche per la quota di 1/1 di piena proprietà

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 99 di 121



ASTE SELECTION OF THE S

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fct8bb3ea02

La piena proprietà, in Comune di Camaiore, via Cavallini località Fabbriche di terreno agricolo, incolto di complessivi mq. 5.110. Detti Terreni non hanno

Trattasi di sette appezzamenti di terreno agricolo, incolto, in parte boschivo, in stato di abbandono. I terreni hanno forma irregolare e si sviluppano, in parte tra la via Cavallini e l'argine del Fiume Camaiore (particelle 1022, 1023 e 1026), ed in parte lungo la via Cavallini ed il centro di Raccolta il depuratore comunale (particelle 413, 414, 1012 e 1016). Si precisa che le particelle 1023 e 1026 sono divise da un canale, così come 413 e 4141, e le particelle 1012 e 1016.

La particella 1026 e la particella 1022 confinano direttamente con area ove è ubicato il depuratore comunale. Sembra che sulla particella 1023 sia presente un manufatto. Tale opera risulta abusiva pertanto dovrà essere demolita.

Tutti i vari appezzamenti di terreno sono in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare i terreni a causa della vegetazione presente (sembra che sulla particella 1023 sia presente un manufatto. Tale opera risulta abusiva pertanto dovrà essere demolita).

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 413 bosco alto classe 1 di mq. 610 con il R.D. €. 1,42 ed il R.A. Di €. 0,13;
- particella 414 prato classe 2 di mq. 130 con il R.D. €, 0,07 ed il R.A. Di €, 0,09;
- particella 1012 bosco alto classe 1 di mq. 360 con il R.D. €. 0,84 ed il R.A. Di €. 0,07;
- particella 1016 bosco alto classe 1 di mq. 1520 con il R.D. €. 3,53 ed il R.A. Di €. 0,31;
- particella 1022 canneto classe U di mq. 30 con il R.D. €. 0,15 ed il R.A. Di €. 0,05;.
- particella 1023 sem.irr.arb. classe 2 di mq. 2320 con il R.D. €. 10,18 ed il R.A. Di €. 14,38; e
- particella 1026 sem.irr.arb, classe 2 di mq. 500 con il R.D. €. 2,19 ed il R.A. Di €. 3,10.

#### Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 610, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 1,42,€, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da Impianto meccanografico del 19/08/1975

  Coerenze: con la particella 414, con la particella 1022, con via Cavallini, salvo se altri
- foglio 23 particella 414 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 130 reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,07 €, indirizzo catastale: via ... Cavallini, intestatga al giusto comto, derivante da Impianto meccanografico del 19/08/1975 Coerenze: con la particella 413, con la particella 1012, con via Cavallini, salvo se altri 431.00
  - foglio 23 particella 1012 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 360, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,84 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a FRAZIONAMENTO del 02/05/1998 in atti dal 02/05/1998 (n. 1893.1/1998), derivante da al giusto conto Coerenze: con la particella 1013, con la particella 1016, con via Cavallini, salvo se altri
  - foglio 23 particella 1016 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 1520, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 3,53 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 22/05/1998 in atti dal 22/05/1998 (n. 2238.1/1998) con la particella 1012, con la particella 1028, con la particella 413, salvo se altri
- foglio 23 particella 1022 (catasto terreni), qualita/classe canneto U, superficie 30, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 (n. 2667.1/1998) Coerenze: con la particella 388, con la particella 1026, con la particella 1021 salvo se altri
- foglio 23 particella 1023 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. 2, superficie 2320, reddito agrario 14,38 €, reddito dominicale 10,18 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 (n. 2667.2/1998) Coercnze: con la particella 1020, con la particella 1019, con la particella 1014, salvo se altri
- foglio 23 particella 1026 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb. 2, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 2,19 €, indirizzo catastale: via Cavallini, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 24/06/1998 in atti dal 24/06/1998 (n. 2667.2/1998) Coerenze: con la particella 1022, con la particella 1025, con la particella 1020, salvo se altri

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periforica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La piena proprietà, in Comune di Camaiore, via Cavallini località Fabbriche di terreno agricolo, incolto di complessivi mq. 5.110. Detti Terreni non hanno

Trattasi di sette appezzamenti di terreno agricolo, incolto, in parte boschivo, in stato di abbandono. I terreni hanno forma irregolare e si sviluppano, in parte tra la via Cavallini e l'argine del Fiume Camaiore (particelle 1022, 1023 e 1026), ed in parte lungo la via Cavallini ed il centro di Raccolta e il depuratore conumale (particelle 413, 414, 1012 e 1016). Si precisa che le particelle 1023 e 1026 sono divise da un canale, così come 413 e 414!, e le particelle 1012 e 1016. La particella 1026 e la particella 1022 confinano direttamente con area ovo è ubicato il depuratore comunale. Sembra che sulla particella 1023 sia presente un manufatto (visibile). Tale opera risulta abusiva pertanto dovrà essere demolita.

Tutti i vari appezzamenti di terreno sono in completo stato di abbandono. Non è stato possibile individuare i confini ed ispezionare i terreni a causa della vegetazione presente (sembra che sulla particella 1023 sia presente un manufatto. Tale opera risulta abusiva pertanto dovrà essere demolita).

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i segnenti:

- particella 413 bosco alto classo 1 di mq. 610 con il R.D. €. 1,42 ed il R.A. Di €. 0,13;
- particella 414 prato classe 2 di mq. 130 con il R.D. €. 0,07 ed il R.A. Di €. 0,09;
- particella 1012 bosco alto classe 1 di mq. 360 con il R.D. €. 0,84 ed il R.A. Di €. 0,07;
- particella 1016 bosco alto classe 1 di mq. 1520 con il R.D. €. 3,53 ed il R.A. Di €. 0,31;
- particella 1022 canneto classe U di mq. 30 con il R.D. €. 0,15 ed il R.A. Di €. 0,05;
- particella 1023 sem,irr,arb, classe 2 di mq. 2320 con il R.D. €. 10,18 ed il R.A. Di €. 14,38; e
- particella 1026 sem.irt.arb. classe 2 di mq. 500 con il R.D. €. 2,19 ed il R.A. Di €. 3,10.

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: a corpo

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritonuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione (confinati con il depuratore comunale ed il centro di raccolta ), dello stato di abbandono, dell'orografia del terreno, della loro destinazione

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria綝 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 100 di 121



urbanistica e dei vincoli urbanistici ed idraulici che vi gravano, dell'accesso limitato, la difficoltà di comparazione con altri terreni simili ed ubicati in zona, il sottoscritto ritiene equo un valore a corpo pari ad €. 30.000,00. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali spegificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCULO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà);

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

30,000,00 €, 30,000,00

€. 30.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dei terreni oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Camaiore, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALLITAZIONE

- 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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPH OGO VALLETAZIONE DI MIRRITATO OGLITARRI

1								
ID.	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intere	valore diritta			
A	terreno agricolo	0,00	0,00	30,000.00	30.000.00			
				30.000,00 €	30.000,00 €			

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

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

€. 0.00

€. 30.000,00

#### 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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

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

€. 6.000,00

€. 0.00

€, 0,00

€. 24.000.00

**JDIZIARIE** 

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 101 di 121



Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 15

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

promossa da:

cantina a VIAREGGIO Via Farbola Est 32, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà (Carabola Est n. 34. Vi si accede direttamente dalla detta via mediante rampa di accesso e vano scala ed ascensore condominiale.

Detto vano è ubicato in adiacenza al vano macchina ascensore, posto nel vano scala condominiale. Internamente è intonacato e con pavimento del tipo industriale, è presente l'impianto elettrico fuori traccia. Il tutto in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- particella 877 sub. 2 - BCNC RAMPE, LOCALI MACCHINE, SCALE DI SICUREZZA, ASCENSORI, DISIMPEGNI MECCANIZZATI, SCANNAFOSSO (P.S.I) INGRESSI W.C. HANDICAP, CORTE INTERNA, ASCENSORI (P.T.) COMUNI AI SUB DAL 10 AL 45, AL 77, DAL 80 AL 85, DAL 89 AL 101, DAL 105 AL 114.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e munutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,50ml, circa;

- superficie commercialo pari a 4,00mq. circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50.Identificazione catastale;

foglio 21 particella 877 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 8,99 Euro, indirizzo catastale: Via Farbola Est n. 32, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 06/04/1994 (n. 808.2/1994)
 Coerenze: con la particella sub. 21 e con beni comuni su più lati, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

GIUDIZIARIE

0,00 m² 0,00 m²

€. 6.000.00

€. 4.800,00

24/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. nella disponibilità della società escoutata

# ASTE GIUDIZIARIE®

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziuli o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Attl di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nussuno.

ASTE GIUDIZIARIE

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessana.

4.2.2. Pignoramenti e senunze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di controlla di registro particolare, a favore di controlla del cont

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna,

4.2.4. Altre limitetzioni d'uso: Nessuna



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 102 di 121



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c508870fcf8bb3ea02



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0.00 €. 0.00

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Servito ATTVE B PASSIVE:

Non risultano servità attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato de passaggio di contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti della proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità jimmobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, searichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e quan'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- servitù di passo pedonale e carraio e di elettrodotto trascritta a Lucca il 4 aprile 1998 al n.3348 di formalità a favore dellu parte utilizzatrice dichiarano di ben conoscere ed accettare, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

atto d'obbligo a rogito del Notalo Francesco Rizzo, già con sede in Viareggio in data 17 maggio 1990, Rep.N.184368/19624 debitamente registrato e trascritto a Lucca il 18 maggio 1990 al n.5362 di formalità, per la costruzione del complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile inoggetto.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Si riporta quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale: "i suddetti sub. noii figurano nelle tabelle millesimali" Si ricorda in fine, che come previste dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei

contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. SPESE DI GESTIONE E VARIE;

Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione doi relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nei quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'aventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottosoritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non progiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiniti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento doi reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricate Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti,

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che: la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

tecnico incaricato: Luca Dini

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02

Pagina 103 di 121



GIUDIZIARIE

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società de la piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti dal notaio Monaco Fabio del 03/06/2019 repertorio 55728, NON RISULTA TRASCRITTO, come da voltura catastale dell'11/06/2019 al n. 47.1/2019, dalla società

Alla società la piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notato Francesco Rizzo del 17/05/1990 repertorio n. 184.368, trascritto a Lucca in data 18/02/1990 al n. 5363 di registro particolare, dalle società

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

La porzione immobiliare in oggetto è stata edificata, unitamente al fabbricato di cui la stessa è parte, in forza di concessione edilizia n.243 rilasciata dal Comune di Viareggio in data 4 luglio 1990 e successive varianti rilasciate dal medesimo Comune di Viareggio n. 121 del 3 aprile 1992, n.243 dell'11 luglio 1992 e n.380 del 17 novembre 1993. L'intero complesso immobiliare era stato dichiarato agibile con decorrenza 21 maggio 1994.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA;

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 , l'immobile ricade in zona T.R. 3 -Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali - art. 54.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: 4, T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocari su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spezi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art, 75; - aree urbane recenti a formazione spontanea; - aree urbane recenti a progettazione unitaria. Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTR3 devono rispettare le seguenti disposizioni: a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturuzione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costitutto da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario; b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale; e) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilogiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità; d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromic coerenti con il contesto; f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri o prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 40%; - rapporto di copertura massima 55%; - distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previsto nel presente R.U.; g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

#### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE** GIUDIZIAI

BENEIN VIAREGGIO VIA FARBOLA EST 22, QUARTIFICE TERMINETTO

CANTINA

DI CULAL PUNTO A

cantina a VIAREGGIO Via Farbola Est 32, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 104 di 121

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02



Piccolo vano ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 34. Vi si accede direttamente dalla detta via mediante rampa di accesso e vano scala ed ascensore condominiale.

Detto vano è ubicato in adiacenza al vano macchina ascensore, posto nel vano scala condominiale. Internamente è intonacato e con pavimento del tipo industriale, è presente l'impianto elettrico fuori traccia. il futto in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- particella 877 sub. 2 - BCNC RAMPE, LOCALI MACCHINE, SCALE DI SICUREZZA, ASCENSORI, DISIMPEGNI MECCANIZZATI, SCANNAFOSSO (P.S.1) INGRESSI W.C. HANDICAP, CORTE INTERNA, ASCENSORI (P.T.) COMUNI AI SUB DAL 10 AL 45, AL 77, DAL 80 AL 85, DAL 89 AL 101, DAL 105 AL 114.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,50ml. circa;
- superficie commerciale pari a 4.00mg, circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50.Identificazione catastale:

• foglio 21 particella 877 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 8,99 Euro, indirizzo catastale: Via Farbola Est u. 32, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 06/04/1994 (n. 808.2/1994) Coerenze; con la particella sub. 21 e con beni comuni su più lati, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo vano ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 34. Vi si accede direttamente dalla detta via mediante rampa di accesso e vano scala ed ascensore condominiale.

Detto vano è ubicato in adiacenza al vano macchina ascensore, posto nel vano scala condominiale. Internamente è intonacato e con pavimento del tipo industriale, è presente l'impianto elettrico fuori traccia. il tutto in normali condizioni di uso e manutenzione

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate;

particella 877 sub. 2 - BCNC RAMPE, LOCALI MACCHINE, SCALE DI SICUREZZA, ASCENSORI, DISIMPEGNI MECCANIZZATI, SCANNAFOSSO (P.S. I) INGRESSI W.C. HANDICAP, CORTE INTERNA, ASCENSORI (P.T.) COMUNI AI SUB DAL 10 AL 45, AL 77, DAL 80 AL 85, DAL 89 AL 101,

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,50ml, circa:
- superficie commerciale pari a 4,00mg, circa

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: a corpo

SVILUPPO VALUTAZIONE

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, trattandosi di un piccolo vano ad cantina, "slegato" dalle altre u.i. presenti nel fabbricato condominiale, il soltoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle valore unitario dedotto dano caratteristiche dell'immobile nena sua giobanta, dana comparazione deno sicsso con attri immobili sintiti da ubicati in zona, il sottoscritto unita di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, che trattasi di un vano con uso limitato data la modesta superficie, dell'accesso limitato, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili ed ubicati in zona, il sottoscritto vano con uso miniato data la moresta superficie, del accesso miniato, la difficont di comparazione con anti miniorni simin ed apread in zona, il sonoscinto ritiene equo un valore a corpo pari ad 6, 6,000,00. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DEMERCATO

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà);

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti);

€. 6.000,00

€. 6.000.00

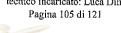
#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, trattandosi di un piccolo vano ad cantina, "slegato" dalle altre u.i. presenti nel fabbricato condominiale, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dallo dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sobbene questa sia indicata.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tenico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, esservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre:

tecnico incaricato: Luca Dini



501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





#### immobiliare.it - idealista.it

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORFE

provinces and a second									
ID.	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto				
A	cantina	0,00	0,00	6.000,00	6,000,00				
1	***************************************	////	**		to the National Commence of the Commence of th				
				6.000,00 6	6.000,000€				
***************************************		/A/////////		CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF					

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

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

€. 0.00

#### 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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente;

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

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

**GIUDIZIARIE** 

€. 1.200,00

€. 0,00 €. 0,00

€. 4.800,00













tecnico incaricato: Luca Dini



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI (92/202

#### LOTTO 16

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

cantina a VIAREGGIO via Farbola Est 32, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piccolo vano ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 34. Vi si accede direttamente
dalla detta via mediante rampa di accesso e vano scala ed ascensore condominiale.

Detto vano è ubicato in adiacenza al vano macchina ascensore, posto nel vano scala condominiale. Internamente è intonacato e con pavimento del tipo industriale, è presente l'impianto elettrice fuori traccia. il tutto in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate.

- particella 877 sub. 2 - BCNC RAMPE, LOCALI MACCHINE, SCALE DI SICUREZZA, ASCENSORI, DISIMPEGNI MECCANIZZATI, SCANNAFOSSO (P.S.I) INGRESSI W.C. HANDICAP, CORTE INTERNA, ASCENSORI (P.T.) COMUNI AI SUB DAL 10 AL 45, AL 77, DAL 80 AL 85, DAL 89 AL 101, DAL 105 AL 114.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,50ml. circa;

- superficie commerciale pari a 4,00mq, circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SI, ha un'altezza interna di 2.50.Identificazione catastale;

• foglio 21 particella 877 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: Via Farbola Est n. 32, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 06/04/1994 (n. 808.2/1994)

Coerenze: con la particella sub. 28 e con beni comuni su più lati, salvo se altrì.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Consistenza commerciale complessiva accessori;

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

Data della valutazione:

GUDIZIARIE

0,00 m²

€. 6.000,00

€. 4.800,00

24/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

# **ASTE**GIUDIZIARIE®

#### 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 prove. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

# ASTE

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignorumenti e sentenze di fallimento.

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma de la companio de la companio di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di companio de la companio de la companio de la companio della companio dell

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessona

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessana.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinaric annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 107 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

irmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria胖: 501dc1917bcbe3c508870fcf8bb3ea02



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0.00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

€. 0.00

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in oui ricade il fubbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Dei vincoli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al fabbricato di cui fanno parte, nonchè quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari cho costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servità di vedute dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisori, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari; nonchè con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatta espresso differimento ad escrezione di quanto richia pell'attro. contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto;

- servitù di passo pedonale e carrajo e di elettrodotto trascritta a Lucca il 4 aprile 1998 al n.3348 di formalità a favore dell' parte utilizzatrice dichiarano di ben conoscere ed accettare, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

atto d'obbligo a rogito del Notaio Francesco Rizzo, già con sede in Viareggio in data 17 maggio 1990, Rep.N.184368/19624 debitamente registrato e trascritto a Lucca il 18 maggio 1990 al n.5362 di formalità, per la costruzione del complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile inoggetto.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SPESE CONDOMINIALI: Si riporta quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale: "i suddetti sub, non figurano nelle tabelle millesimali"

Si ricorda in fine, che come provisto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomine è obbligate, solidalmente con queste, al pagamente dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedent

#### SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori,
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura,
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'elim<mark>inazi</mark>one delle eventuali difformità, comportà valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua Si tenga como che determinare i costi necessari per i eliminazione delle eventuali difformita, comporta vantazioni di carattere discrezionate ene sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempinienti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parene e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

#### LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennato 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterrunea o in genere di residuati bellici,

Non sono state effettuato verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, nó verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui,

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfora di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE: In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Cadice della Valutazioni Immobiliari di Recnabassa il valutatore dichiara che: la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pagina 108 di 121



GIUDIZIARIE

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il repporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà ossere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società de la piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti dal notato Monaco Fabio del 03/06/2019 repertorio 55728, NON RISULTA TRASCRITTO, come da voltura catastale dell'11/06/2019 al n. 47.1/2019, dalla società

Alla società a piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Rizzo del 17/05/1990 repertorio il. 184.368, trascritto a Lucca in data 18/02/1990 al n. 5363 di registro particolare, dalle società

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La porzione immobiliare in oggetto è stata edificata, unitamente al fabbricato di cui la stessa è parte, in forza di concessione edilizia n.243 rilasciata dal Comune di Viareggio in data 4 luglio 1990 e successive varianti rilasciate dal medesimo Comune di Viareggio n. 121 del 3 aprile 1992, n.243 dell'11 luglio 1992 e n.380 del 17 novembre 1993. L'intero complesso immobiliare era stato dichiarato agibile con decorrenza 21 maggio 1994.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona T.R. 3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali - art. 54.4, Norme tecniche di attuazione ed indici: 4, T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anti '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75: - arce urbane recenti a formazione spontanea; - arce urbane recenti a progettazione unitaria. Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le arce di pertinenza degli edifici stessi nelle arce ricomprese nel morfotipoTR3 devono rispettare le seguenti disposizioni; a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario; b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale; c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità; d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edifizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coeronza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, liniture esterne e cromie coerenti con il contesto; f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 40%; - rapporto di copertura massima 55%; - distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.; g) le aree di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili,

## GIUDIZIAF

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme,

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSENADIFFORMITA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE** GIUDIZIA

RENI IN VIAREOGIO VIA PARBOLA EST 12. QUARTIERE TERMINETTO

CANTINA

DI CUPAL PUNTO A

cantina a VIAREGGIO via Farbola Est 32, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà 🕊

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 109 di 121



ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02

Piccolo vano ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 34, Vi si accede direttamente dalla detta via mediante rampa di accesso e vano scala ed ascensore condominiale.

Defto vano è ubicato in adiacenza al vano macchina ascensore, posto nel vano scala condominiale. Internamente è intonacato e con pavimento del tipo industriale, è presente l'impianto elettrico fuori traccia, il tutto in normali condizioni di uso e manutenzione,

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- particella 877 sub. 2 - BCNC RAMPE, LOCALI MACCHINE, SCALE DI SICUREZZA, ASCENSORI, DISIMPEGNI MECCANIZZATI, SCANNAFOSSO (F.S.I) INGRESSI W.C. HANDICAP, CORTE INTERNA, ASCENSORI (P.T.) COMUNI AI SUB DAL 10 AL 45, AL 77, DAL 80 AL 85, DAL 89 AL 101,

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile inferna pari a 2,50ml. circa;

- superficie commerciale pari a 4,00mg, circa.

**建**特等这个生。广新的公司的特别公园和公园

L'unità immobiliare oggétte de valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 identificazione catastale:

 foglio 21 particella 877 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classo 2, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: Via Farbola Est n.
 32, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 06/04/1994 (n. 808.2/1994) Coerenze: con la particella sub. 28 e con beni comuni su più iati, salvo se altrì.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994

DESCRIZIONE DELLA ZUNA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,

Piccolo vano ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 34. Vi si accede direttamente dalla detta via mediante rampa di accesso e vano scala ed ascensore condominiale,

Detto vano è ubicato in adiacenza al vano macchina ascensore, posto nel vano scala condominiale. Internamente è intonacato e con pavimento del tipo industriale, è presente l'impianto elettrico fuori traccia, il tutto in normali condizioni di uso e manutenzione.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate;

- particella 877 sub. 2 - BCNC RAMPE, LOCALI MACCHINE, SCALE DI SICUREZZA, ASCENSORI, DISIMPEGNI MECCANIZZATI, SCANNAFOSSO (P.S.1) INGRESSI W.C. HANDICAP, CORTE INTERNA, ASCENSORI (P.T.) COMUNI AI SUB DAL 10 AL 45, AL 77, DAL 80 AL 85, DAL 89 AL 101, DAL 105 AL 114.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,50ml. circa;
- superficie commerciale pari a 4,00mg, circa.

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: a corpo

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, trattandosi di un piccolo vano ad cantina, "slegato" dalle altre u.i. presenti nel fabbricato condominiale, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, che trattasi di un vano con uso limitato data la modesta superficie, dell'accesso limitato, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili ed ubicati in zona, il sottoscritto ritiene equo un valore a corpo pari ad €. 5.000,00. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene ma estudine un entità utile concomitante con eli altri fattori sopra descritti essendo nertanto meramente indicativa e funzionale per determinare un del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore a corpo:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€, 6,000,00

€. 6.000.00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, trattandosi di un piccolo vano ad cantina, "slegato" dalle altre u.i. presenti nel fabbricato condominiale, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento cosi detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tenico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osseggatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 110 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





### immobiliare.it - idealista it

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE

In					
ID	descrizione	consistenza	cous, acressori	valore intere	valore diritto
A	cantina	0,00	0,00	6.000.00	6.000.00
				· ··	
ļ.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				6.000,00 €	6.000,00 €

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

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

€. 6.000,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assonza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

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

€. 1.200.00

€. 0,00 €. 0.00

€. 4,800,00















tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 111 di 121

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

promossa da:

posto auto a VIAREGGIO Via Farbola Est 2/A, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ample fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 2. Vi si accede da rampa di accesso posta all'interno dell'area condominiale.

Detto posto moto è ubicato in adiacenza alla rampa di accesso, sulla sinistra scendendo e più precisamente il terzo. Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- particella 866 sub. 2 e sub. 13, entrambi censiti come Bene Comune Non Censibile.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, e dalla visura catastale, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,40ml. circa;
- superficie commerciale pari a 2,00mq. Circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

• foglio 21 particella 866 sub. 155 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 8,37 Euro, indirizzo catastale: Via Farbola Est n. 2, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 24/07/1992 in atti dal 27/11/1996 (n. 771.137/1992)

Coerenze: con la particella sub. 156, con area comune su più lati, salvo se altri.

Trattasi di posto moto II porgramma erroneamente indica posto auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali;

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si troya;

Data della valutazione:

0,00 m² DIZIARIE

0,00 m²

€. 2.000,00

€. 1.600,00 24/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- d.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugate: 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. Iserizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenza di falltmento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di ai nn. 12069 di ai nn.

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

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 112 di 121

ASTE GIUDIZIARIE

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0.00 €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresi sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le garfe unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- servitù di passo, apertura balconi e terrazze gravante parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso condominiale, costituita con atto a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 29 novembre 1989 Rep. n.180098, trascritto a Lucca il 22 dicembre 1989 al n.13512 di registro particolare;

- servità di passo e elettrodotto a favore dell'interno dell'interno complesso, come meglio risulta dall'atto ai rogiti del notaio Atnaldo Sartini di Viareggio del 23 aprile 1993 Rep. n.42.506 registrato a Viareggio il 3 maggio 1993 al n.868 e trascritto a Lucca in data 20 maggio 1993 al n.4.789 di registro

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE CONDOMINIALI:

Si riporta quanto pervenuto dall'amministratore condominilae: " come anticipato telefonicamente qualche settimana fa, non esiste una ripartizione per le sole spese relative al posti auto e moto all'interno dei garage."

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente,

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-graffici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutaziono".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo cento della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudiziovole,

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione di suoli, anche a i sonsi e per gli effotti delle disposizioni relative ai terreni contemute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennato 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicionti,

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami oirca l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 113 di 121

Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#:

501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri Aprisante rapporto di valutazionie vocatori santa vase che a documentazione format alla rabonio chief (sarvo diversamente specificato); ne il valutatore ne attri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

la piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti dai notato Monaco Fabio del 03/06/2019 reperterio 55728, NON RISULTA TRASCRITTO, come da voltura catastale dell'11/06/2019 al n. 47.1/2019, dalla società

", l'area su cui insiste l'immobile (ex mappali 248 – 249 - 439 che comprendeva i mappali 863 – 859 – 861- 247- 234), per:

- i mappali 863-859-861-234 per atto ai rogiti del notaio Francesco Rizzo, in data 12/07/1988 repertorio n. 167.355, trascritto a Lucca in data 29/07/1988 al n. 6.926 di registro particolare, dalla società
- i mappali 247-248-249-439 per atto ai rogiti del notaio Francesco Rizzo, in data 05/10/1989 repertorio n. 178.800, trascritto a Lucca in data 27/10/1989 al n.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Che la porzione immobiliare in oggetto è stata edificata, unitamente al fabbricato di cui essa è parte in ordine ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia N. 380, intestata a previa per lavori di Costruzione di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale previa demolizione dei fabbricati esistenti, presentata il 08/10/1986 con il n. protocollo S.E.P. n. 7169 di protocollo, rilasciata il 07/12/1989 con il n. 380 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. 237, intestata a presentata il 27/11/1991 con il n. protocollo S.E.P. n. 706 di protocollo, rilasciata il 29/06/1992 con il n. 237 di protocollo S.E.P. n. 706 di protocollo, rilasciata il 29/06/1992 con il n. 237 di protocollo; e
- Concessione Edilizia N. 400, intestata a - Concessione Edilizia N. 400, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 237/92, presentata il 17/08/1992 con il n. protocollo S.E.P. n. 4700 di protocollo, rilasciata il 03/11/1992 con il n. 400 di protocollo, agibilità del 18/03/1993 con il n. 100 di protocollo. Abitabilità allegata alla suddetta C.E.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona T.R. 3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali - art, 54.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: 4. T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dai P.S. all'Art. 75: - aree urbane recenti a formazione spontanea; - aree urbane recenti a progettazione unitaria. Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTR3 devono rispettare le seguenti disposizioni: a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristruturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario; b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art. 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale; c) nel caso di sostituzione edilizia dovra essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità; d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromic coercuti con il contesto; f) negli interventi ove si incrementa la superficie coporta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 40%; - rapporto di copertura massima 55%; - distanzo dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali doroghe espressamente previste nel presente R.U.; g) le arec di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili,

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme,

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSENA DIFFERMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIRECIRMITA

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial群: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02



BENLÍN VIAREGGIO VIA FARBOLA EST 2/A, QUARTIERE TERMINETTO

### POSTO AUTO DI CUI AL PUNTO A

posto auto a VIAREGGIO Via Farbola Est 2/A, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà

Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 2. Vi si accede da rampa di accesso posta all'interno dell'area condominiale.

Detto posto moto è ubicato in adiacenza alla rampa di accesso, sulla sinistra scendendo e più precisamente il terzo. Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle potzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate:

- particella 866 sub. 2 e sub. 13, entrambi censiti come Bene Comune Non Censibile.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, e dalla visura catastale, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti;

- altezza utile interna pari a 2,40ml, circa;
- superficie commerciale pari a 2,00mq, Circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

• foglio 21 particella 866 sub. 155 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 8,37 Euro, indirizzo catastale: Via Farbola Est n. 2, piano: SI, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 24/07/1992 in atti dal 27/11/1996 (n. 771.137/1992) Coerenze: con la particella sub. 156, con area comune su più lati, salvo se altri. Trattasi di posto moto Il porgramma erroneamente indica posto auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DEFTAGLIATA:

Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 2. Vi si accede da rampa di accesso posta all'interno dell'area condominiale

Detto posto moto è ubicato in adiacenza alla rampa di accesso, sulla sinistra scendendo e più precisamente il terzo. Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio. Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate;

- particella 866 sub. 2 e sub. 13, entrambi censiti come Bene Comune Non Censibile.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, e dalla visura catastale, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,40ml. circa;
- superficie commerciale pari a 2,00mq. Circa.

VALUTAZIONE:

DECEMBERANO

Procedimento di stima: a corpo,

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: notaio Marco Marvaso di Viareggio del 20/20/2020 rep. 15442

Descrizione: posto moto inscrito nello stesso complesso condominiale

Superfici principali e secondarie: 3

Prezzo: 1.750,00 pari a 583,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle curatteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, che trattasi di un posto moto, in considerazione dell'atto rintracciato ed indicato, il sottoscritto ritiene equo un valore a corpo pari ad £. 2006. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo a non a misura". intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà);

2,000,00

€. 2.000.00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 115 di 121



Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 2.000,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, trattandosi di un piccolo vano ad cantina, "slegato" dalle altre u.i. presenti nel fabbricato condominiale, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento cosi detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fottori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

### 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 CORPE

Section and the section of the secti	!////r/n/n/////////n/th/th/th/th/th/th/th/th/th/th/th/th/th/			An - Armelin 17 Al-An la constituta communicativa consumero en communicativa de la constitución de la consti	······································
ID	descrizione	eonsistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
3		CONTROL SECTION AND AND AND AND AND AND AND AND AND AN			_ :
. A	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
- I and the contract of the co	THE SECRETARIAN PARAMETER AND ADDRESS OF THE SECRETARIAN AD		entrator au transcrious recursivos com		
	AOIL			2.000,00 €	2.000,00 €

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

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

€. 2.000,00

### 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:

€. 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0.00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in

**C. 1.600.00** 







tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 116 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO: EUCCA: ESPROPRIAZIONI IMMOBIETARI (92/202

### LOTTO 18

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

posto auto a VIAREGGIO Via Farbola Est 2/A, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà
Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 2. Vi si accede da rampa di accesso
posta all'interno dell'area condominiale.

Detto posto moto è ubicato in adiacenza alla rampa di accesso, sulla sinistra scendendo e più precisamente il primo. Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto antincendio.

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate.

- particella 866 sub. 2 e sub. 13, entrambi censiti come Bene Comune Non Censibile.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, e dalla visura catastale, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,40ml. circa;

- superficie commerciale pari a 2,00mq, Circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale;

• foglio 21 particella 866 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 8,37 Euro, indirizzo catastale; via Farabola Est n. 2, piano: S1, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 24/07/1992 in atti dal 27/11/1996 (n. 771.137/1992)

Coerenze: con la particella sub. 154, con la particella 153, con area comune, salvo se altri.

Trattasi di posto moto II porgramma erroneamente indica posto auto.

L'intere edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali;

Consistenza commerciale complessiva accessori:

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Data della valutazione:

GIUDIZIARIE 0,00 m²

0.00 m²

€. 2.000,00

€. 1,600,00

24/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Nella disponibilità della società esecutata

## ASTE GIUDIZIARIE®

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Dominule gendiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

# ASTE CILIDIZIARIES

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

4.2.1. Iserizioni: Nessuna

4.2.2 Pignoramenti e scutenze di fallimento.

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a finna di ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di contro del proportio di repertorio di r

4.2.3. Alire trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Ahre limitazioni d'uso: Nessuna.



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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 117 di 121



ASIE GIUDIZIARIE ilmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

€. 0.00

€. 0.00

Ulteriori avvertenze:

### VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Non risultano servità attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servità costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- servitù di passo, apertura balconi e terrazze gravante parte dei terreni su cui è stato edificato il complesso condominiale, costituita con atto a rogito del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 29 novembre 1989 Rep. n.180098, trascritto a Lucca il 22 dicembre 1989 al n.13512 di registro particolare;

- servitù di passo e elettrodotto a favore dell'antico dell'interno dell'interno complesso, come meglio risulta dall'atto ai rogiti del notaio Arnaldo Sartini di Viareggio del 23 aprile 1993 Rep. n.42.506 registrato a Viareggio il 3 maggio 1993 al n.868, e trascritto a Lucca in data 20 maggio 1993 al n.4.789 di registro particolare.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### SPESE CONDOMINIALI:

Si riporta quanto pervenuto dall'amministratore condominilae: " come anticipato telefonicamente qualche sottimana fa, non esiste una ripartizione per le sole spese relative ai posti auto e moto all'interno dei garage.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché divendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevute e delle limitazioni rappresentate, quanto confenento nel presente e laborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione

### LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregindizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contonute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riforimento a quelli richiamati all'articolo 🛭 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui,

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che: la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle canoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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'espericaza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incatichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà:

tecnico incaricato: Luca Dini

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonohé per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

la piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti dal notato Monaco Fabio del 03/06/2019 repertorio 55728, NON RISULTA TRASCRITTO, come da voltura catastale dell'11/06/2019 al n. 47.1/2019, dalla società

', l'area su cui insiste l'immobile (ex mappali 248 – 249 - 439 che comprendeva i mappali 863 – 859 – 861 - 247 - 234), per:

- i mappali 863-859-861-234 per atto ai rogiti del notato Francesco Rizzo, in data 12/07/1988 repertorio n, 167,355, trascritto a Lucca in data 29/07/1988 al n, 6.926 di registro particolare, dalla società
- mappali 247-248-249-439 per atto ai rogiti del notajo Francesco Rizzo, in data 05/10/1989 repertorio n. 178.800, trascritto a Lucca in data 27/10/1989 al n. 11.062 di registro particolare, dalla società

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Che la porzione immobiliare in oggetto è stata edificata, unitamente al fabbricato di cui essa è parte in ordine ai segne<mark>nti t</mark>itoli abilitativi:

- Concessione Edilizia N. 380, intestata a - Concessione Edilizia N. 380, intestata a per lavori di Costruzione di un complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale previa demolizione dei fabbricati esistenti, presentata il 08/10/1986 con il n. protocollo S.E.P. n. 7169 di protocollo, rilasciata il 07/12/1989 con il n. 380 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. 237, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 380 dei 1989, presentata il 27/11/1991 con il n. protocollo S.E.P. n. 706 di protocollo, rilasciata il 29/06/1992 con il n. 237 di protocollo; e
- Concessione Edilizia N. 400, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 237/92, presentata il 17/08/1992 con il n. protocollo S.E.P. n. 4700 di protocollo, rilasciata il 03/11/1992 con il n. 400 di protocollo, agibilità del 18/03/1993 con il n. 100 di protocollo. Abitabilità allegata alla suddetta C.E.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona T.R. 3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali - art. 54.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: 4. T.R.3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in biocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75; - aree urbane recenti a formazione spontanea; - aree urbane recenti a progettazione unitaria. Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipoTR3 devono rispettare le seguenti disposizioni: a) considerata l'unitarietà compositiva degli edifici ricompresi nel tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e/o di sostituzione edilizia dovranno interessare l'intero edificio, anche se costituito da più unità immobiliari, al fine di garantire un intervento unitario; b) gli interventi di addizione volumetrica di qualsiasi tipo, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva c/o di sostituzione edilizia dovranno avvenire mantenendo la tipologia edilizia da riconoscere tra quelle di cui al comma 2 dell'Art, 30 e per le quali valgono le indicazioni specificate dall'art. 76 comma 6 del Piano Strutturale; c) nel caso di sostituzione edilizia dovrà essere privilegiato l'allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi e con la viabilità; d) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranci alla tipologia tradizionale dell'edificato. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto; e) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettero precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromic coerenti con il contesto; f) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 40%; - rapporto di copertura massima 55%; - distanze dalle strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.; g) le arce di pertinenza degli edifici interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.



### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIRFORMITA

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 119 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



### BENLIN VIAREGGIO VIA FARBOLA EST 2/A, QUARTIERE TERMINISTO POSTO AUTO DI CULAL PUNTO A

posto auto a VIAREGGIO Via Farbola Est 2/A, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà ( Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farabola Est n. 2. Vi si accede da rampa di accesso posta all'interno dell'area condominiale.

Detto posto moto è ubicato in adjacenza alla rampa di accesso, sulla sinistra scendendo e più precisamente il primo. Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso è manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono così rappresentate:

- particella 866 sub. 2 e sub. 13, entrambi censiti come Bene Comune Non Censibile.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dal regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in huone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, e dalla visura catastale, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,40ml. circa;

- superficie commerciale pari a 2.00mg, Circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

 foglio 21 particella 866 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 2 mq, rendita 8,37 Euro, indirizzo catastale: via Farabola Est n.
2, piane: S1, intestato a al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 24/07/1992 in atti dal 27/11/1996 (n. 771.137/1992) Coerenze: con la particella sub. 154, con la particella 153, con area comune, salvo se altri. Trattasi di posto moto Il porgramma erroneamente indica posto auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELUA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il truffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Parabola Est n. 2. Vi si accede da rampa di access

Detto posto moto è ubicato in adiacenza alla rampa di accesso, sulla sinistra scendendo e più precisamente il primo. Tutta l'area destinata a posti auto è in normali condizioni di uso e manutenzione. La pavimentazione è del tipo industriale, il piano seminterrato è dotato di impianto di illuminazione d'impianto

Le parti che risultano di proprietà comune anche alle porzioni immobiliari in oggetto sono cosi rappresentate:

- particella 866 sub. 2 e sub. 13, entrambi censiti como Bone Comune Non Consibile.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali e dai regolamento di condominio.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tocnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, e dalla visura catastale, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,40ml. circa;

- superficie commerciale pari a 2,00mq, Circa.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: a corpo,

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO E

Tipo fonte; atto di compravendita

Fonte di informazione: notaio Marco Marvaso di Viareggio del 20/20/2020 rep. 15442

Descrizione: posto moto inserito nello stesso complesso condominiale

Superfici principali e secondarie: 3

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.750,00 pari a 583,33 Euro/mo

SVILLEPPO VALUTAZIONE.

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, trattandosi di un piccolo posto moto, "slegato" dalle altre u.i. presenti nel fabbricato condominiale, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento così detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata. Tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione, che trattasi di un posto moto, in considerazione dell'atto rintracciato ed indicato, il sottoscritto ritiene equo un valore a corpo pari ad €. 2.000,00. Infine si precisa che pur essendo indicata la superficie, non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2,000,00

tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 120 di 121

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 2.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 2.000.00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, trattandosi di un piccolo vano ad cantina, "slegato" dalle altre u.i. presenti nel fabbricato condominiale, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento cosi detto "a Corpo". La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene, ma esprime un entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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 formativì 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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE

pare-re-re-re-re-re-re-re-re-re-re-re-re-r	\$\$\$\$\$ 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00				1.11/a 14/1/an/an/andananananananananananananananan	
ID .	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intere	valore diritto	
A	/ posto auto / L	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00	
				2.000,00 €	2.000,00 €	)IZIARIE°

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

€. 2.000,00

### 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 €. 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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 troya:

€. 0,00

€, 1,600,00

data 24/01/2024

il tecnico incaricato









tecnico incaricato: Luca Dini Pagina 121 di 121



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02





















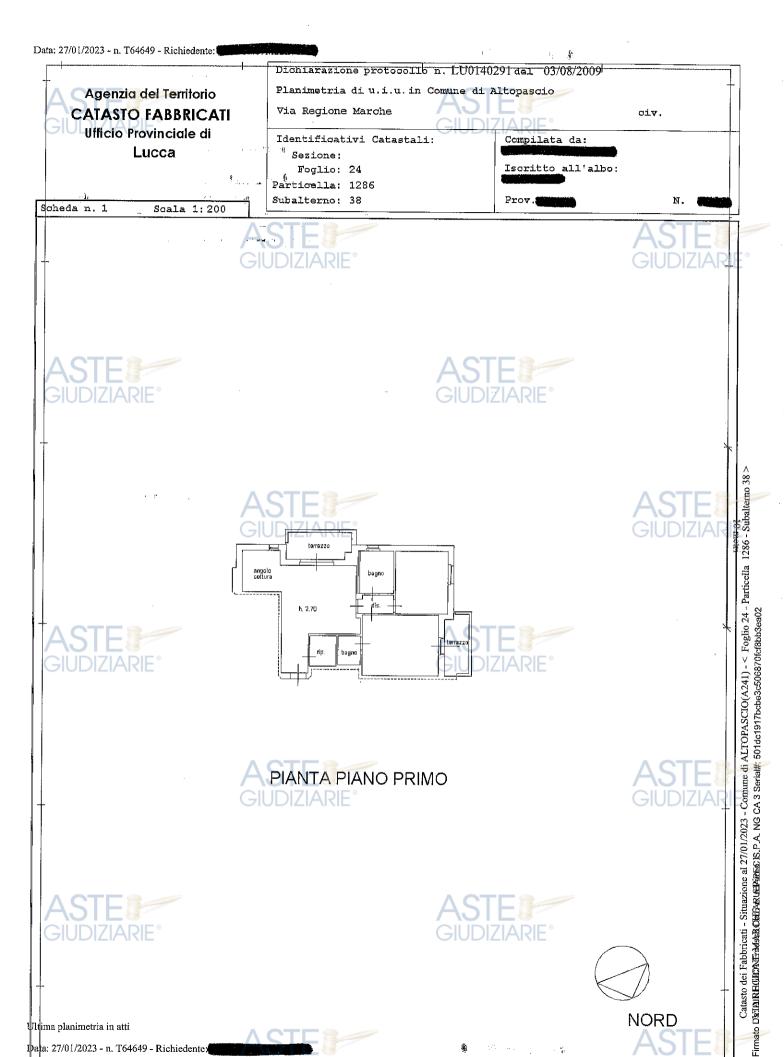












Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64649 - Richiedente:

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclysivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009 Planimetria di u.i.u.in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

Identificativi Catastali:

Sezione: Foglio: 24

Particella: 1286 Subalterno: 69

Compilata da:

Iscritto all'albo:

N.

civ.

**UDIZIARIE** 



Scheda n. 1























NORD

Ulima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64650 - Richiedente: 🕊

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2023 - Comune di ALTOPASCIO(A241) - < Foglio 24 - Particella 1286 - Subalterno 69 Firmato DXTBIREGEONET MASSEN OF THE NEW GRADE ST. NG CA 3 Serial #: 501 dc1917 bcbe3c506870 fc8bb3ea02









posto auto coperto

h. 2.40









NORD

Ultima planimetria in atti

Ipata: 27/01/2023 - n. T64651 - Richiedente:

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2023 - Comune di ALTOPASCIO(A241) - < Foglio 24 - Particella 1286 - Subalterno 126 > Firmato D**达打BiN HCMCNNEnddssis DEFBrR (GFNBECSI.** P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 27/01/2023 - n. T64652 - Richiedente: 🛊

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 Pratica n. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di LU0031490 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12594,1/2020) DATI DERIVANTI DA DATI DERIVANTI DA Data: 16/02/2023 Ora: 10.42.39 Pag: 1 (1) Proprieta' Visura n.: T114657 superficie. Euro 360,23 Euro 360,23 Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023 Rendita Rendita Visura storica per immobile Mod.58 Totale: 76 m² Totale:esluse Totale: 76 m² Totale:esluse aree scoperte**: 73 m² Superficie Catastale Superficie Catastale DATI DI CLASSAMENTO DATI DI CLASSAMENTO Categoria Classe Consistenza Categoria Classe Consistenza 4,5 vani 4,5 vani S Comune di ALTOPASCIO (Codice: A241) A/3 A3 Foglio: 24 Particella: 1286 Sub.: 38 Partita Micro Zona Micro Zona Provincia di LUCCA Zona Cens. Zona Cens. VIA REGIONE MARCHE n. 6 Piano classamento e rendita validati Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Dati della richiesta
INTESTATO
INTERNATIONALIA
INTESTATO
INTERNATIONALIA
INTESTATO
INTESTATO
INTESTATO
INTESTATO
INTESTATO
INTESTATO
INTERNATIONALIA
INTESTATO
INTERNATIONALIA
INTESTATO
INTERNATIONALIA
INTE Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Tatate & 

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

aree scoperte**: 73 m²

VIA REGIONE MARCHE Piano 1

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio としておければれる 

# Visura storica per immobile

Data: 16/02/2023 Ora: 10.42.39

Pag: 2

Visura n.: T114657

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

z	-	DATI IDEN	DATI IDENTIFICATIVI	Ğ	F		DATI D	I CLASS.	DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
45	Sezione Urbana	Foglio	Foglio Particella	Sub	Sub Zona Cens. Micro Zona	1	Categoria Classe Consistenza Superficie	Classe Co	nsistenza	Superficie Catastale	Rendita	\S
7		24	1286	38 86	Т		A/3	ري 4	4,5 vani		Euro 360,23	Euro 360,23 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n.
				ΊA	E				E			U00128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314.1/2010)
Indirizzo	0;		VIA REC	VIA REGIONE MARCHE Piano 1	E Piano 1				R			R
Votifica	a.			IE	-	Partita	ta		E	Mod.58		
Annotazion	zioni		classame	classamento e rendita validati	dati				9	_		

ZIARIE°				DATI DERIVANTI DA	\S	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314,1/2010)	R	E	٥	2	DATI DERIVANTI DA	<b>A</b> G	COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. L'00140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)	DIZ		ARIE°		DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprieta' 1/1	pro capata I O D DENOMINAZIONE - VOLUNE SOCIETAKIE del 03/06/2019 Publico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume 1T n. 3016 registrato in data 05/06/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 47.1/2019 - Pratica n. LU0042415 in atti dal 11/06/2019	<b>4</b> ()	STE
02/2023		_			Rendita	Euro 360,23						Rendita	Euro 360,23	T DIZ		ARIE°		CALE	1	ACO FABIO Repe odello Unico n. 47.		
ati al 16/	Mod.58			0	Superficie Catastale			Mod.58			0	Superficie Catastale		000000000000000000000000000000000000000	&C.Dolvi			CODICE FISCALE		o ufficiale MON/ resentata con Mo	Δ (	OT.
degli atti informatizzati al 16/02/2023				DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza	5 4,5 vani	R	E	8		DATI DI CLASSAMENTO	Se	5 4,5 vani							03/06/2019 Pubblic	<b>4</b> ,	<b>DIZI</b>
egli atti in	Partita			DATI DI (	Categoria	A/3		Partita			DATI DI C	ria	A/3	Partito		DIE:			TANK THE COLUMN	NOMINAZIONE I		
Situazione d	Pa				Micro Zona			Pa				. Micro Zona	7IUL	الر		**************************************			TOTAL TIME	AMENTO DI DE		
		a validati		ļ	Zona Cens.	TE	RCHE Piano 1	IF.	validati			Zona Cens.		(CHE Piano 1		classamento e cendita proposti (d.m. 701/94) sta deriva dai seguenti atti:		DATI ANAGRAFICI	DEMONATA 210	//06/2019 - MUT	<b>△,</b>	STE
		classamento e rendita validati	115/07/2010	TIVI	ella Sub	6 38	VIA REGIONE MARCHE Piano		classamento e rendita validati	03/08/2009	TIVI	ella Sub	38	VIA KEGIONE MARCHE Piano	3	assamento e rendita a deriva dai s	119	DATI	TTTA MENTEO DE	gistrato in data 05		,DIZI,
OUD DIE °		3	obiliare da	ENTIFICA	o Partic	128	_		2	obiliare da	ENTIFICA	o Partice	128	7	7 /	ella richiest	lal 03/06/20			I.e.		
iale - Territ ii			'unità imm	DATID	Fogli	24				unità imm	DATI ID	Foglie	74	ЛZ		alla data de	i intestati d		TDA			
Ufficio Provinciale - Territorio di Servizi Catastali de	Notifica	Annotazioni	Situazione dell	z	Sezione Urbana	TE	Indirizzo	Notifica	Annotazioni	Situazione dell'	ž	Sezione Urbana		Notifica	Annotazioni	organismento e rendita proposti (d.m. 76)  organismento e rendita proposti (d.m. 76)  organismento e rendita proposti (d.m. 76)  organismento proposti (d.m. 76)	Situazione degl	z	DATI DERIVANT		<b>△,</b>	STE
ripubblic	az	Pi ior	ıbbli ne o	cazi ripro	one oduz	ufficial ione a	e a sc	ad op	us DO	com	sclus imer	sivo į ciale	erso - Au	ona ıt. I	ile Mir	⁻- è viet n. Giust	aťá i izia	og PE	ni DG	21	/07/	2009



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02

Data: 16/02/2023 Ora: 10.42.39

Pag: 3

Visura n.: T114657

Firmato Da; DINI LUCA Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02

(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2019

DIRITTI E ONERI REALI

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Visura storica per immobile

Direzione Provinciale di Lucca Thrate

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 Pratica n. LU0031356 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12471.1/2020) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di DATI DERIVANTI DA DATI DERIVANTI DA Data: 16/02/2023 Ora: 10.46.20 Pag: 1 (1) Proprieta' Visura n.: T117717 Euro 19,52 Euro 19,52 Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023 Rendita Rendita Visura storica per immobile Mod.58 Mod.58 Totale: 3 m² Totale: 3 m2 Superficie Catastale Superficie Catastale DATI DI CLASSAMENTO DATI DI CLASSAMENTO Categoria Classe Consistenza Categoria Classe Consistenza  $3 \, \mathrm{m}^2$  $3 \text{ m}^2$ Comune di ALTOPASCIO (Codice: A241) Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 501dc1917bcbe3c508870fcf8bb3ea02 C/2 Foglio: 24 Particella: 1286 Sub.: 69 Partita Partita Micro Zona Micro Zona Provincia di LUCCA Zona Cens. Zona Cens. VIA REGIONE MARCHE n. 6 Piano S.1 VIA REGIONE MARCHE Piano S1 classamento e rendita validati o or control of the c Sub 69 DATI IDENTIFICATIVI Particella 1286 Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Foglio L thututo Dati della richiesta Servizi Catastali Sezione Urbana Annotazioni Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura storica per immobile

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio

Service Servic 

Pag: 2 Visura n.: T117717

Data: 16/02/2023 Ora: 10.46.20

pag: 2 Shegure

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

<b>E</b> ZIARIE®	DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dei 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314.1/2010)			E	AR	DATT DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 63/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)		/G	A	S	T	IAI	DIRITTI F ONER! REAL!	(1) Proprieta' 1/1	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume 1T n. 3016 registratio in data 05/06/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 47.1/2019 - Pratica n. LU0042415 in atti dal 11/06/2019		DIRITH E ONERI REALI	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2019	<b>AST</b> I GIUDIZ	E
)2/2023		Rendita	Euro 19,52						Rendita	Euro 19,52		Æ	A.	S	T IZ	E IAI	ALE	8	CO FABIO Repert dello Unico n. 47.1/		ALE	_		
ti al 16/0		Superficie Catastale			Mod.58				Superficie Catastale			Mod.58			٠		CODICE FISCALE		ufficiale MONA esentata con Mod		CODICE FISCALE			
gli atti informatizzati al 16/02/2023	DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza	9 3m ²			E ZI	AR	DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza	9 3 m ²									03/06/2019 Pubblico DI IMPRESA Nota pr				<b>AST</b> GIUDIZ	E
gli atti in	DATI DI C	Categoria C	C/2		títa		:	DATI DI C	Categoria C	C/2	-	Ífa	4	S.	TE				SOCIETARIE del NOMINAZIONE I					
one de	·	Micro Zona			Par				Micro Zona			Partita	Jį.	JD	ĪΖ	A	SIE	(9)	VE - VOLTURE MENTO DI DEN					
Situa		Zona Cens.	Д	HE Piano S1	37	lidati		N.	Zona Cens.		IE Piano S1		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		guenti atti:		AGRAFICI		ENOMINAZION 6/2019 - MUTAN		AGRAFICI		AST	E
7/2010		qnS	69 69	GIONE MARCI	DI	nto e rendita va	8/2009	ΙΕ®	qnS	69	JIONE MARCI		nto e rendita pr		iva dai seg		DATIAN		JENTO DI DI o in data 05/0		DATI AN		GIUDIZ	I.
[]      iare dal 15/0	TIFICATIV	Particella	1286	VIA RE		classame	liare dal 03/0	TIFICATIV	Particella	1286	VIA REC		classame	C.	richiesta der	03/06/2019			MUTAN	03/08/2009		•		
e - Territorio E nità immobi	DATI IDEN	Foglio	24				ità immobi	DATI IDEN	Foglio	24		G			a data della	ntestati dal	RIE		PA .	ntestati dal				
Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010	_	Sezione Urbana		022	, a	azioni	zione dell'u		Sezione Urbana		022	12	azioni		estazione all	zione deoli i	0		DERIVANTII	zione degli i			ΛΟΤ	
Uffic Servi Situa	Ż Di	ıhhli	cazior	Indiriz	F Notific	S Annot	Situa	z ad u	SO 6	SC 11	: Indiriz	Notifik	Annot	ren	L'int	- Situs	Z.	rie	tate tate	Ş Situa	z Ji		MOII GIUDIZ	
ripubblica	azior	1e o	riprod	uz	io	ne	a so	copo	con	nmer	cia	ale	; -	Au	t. N	lin.	Ği	us	tizia	PC	Ġ	2	1/07/2009	

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



Pag: 3

Visura n.: T117717

Data: 16/02/2023 Ora: 10.46.20

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023 Visura storica per immobile

COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009) 

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio









Publicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 Pratica n. LU0031429 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n.:12539.1/2020) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di DATI DERIVANTI DA DATI DERIVANTI DA Data: 16/02/2023 Ora: 10.48.16 Pag: 1 Visura n.: T119377 superficie. Euro 36,26 Euro 36,26 Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023 Rendita Rendita Visura storica per immobile Mod.58 Mod.58 Totale: 13 m² Totale: 13 m² Superficie Catastale Superficie Catastale DATI DI CLASSAMENTO DATI DI CLASSAMENTO Categoria Classe Consistenza Categoria Classe Consistenza  $13 \text{ m}^2$  $13 \, \mathrm{m}^2$ Comune di ALTOPASCIO (Codice: A241) **9/**2 9/) C/ Foglio: 24 Particella: 1286 Sub.: 145 Partita Partita Місто Zona Micro Zona Provincia di LUCCA Zona Cens. Zona Cens. VIA REGIONE MARCHE n. 4 Piano T VIA REGIONE MARCHE Piano T classamento e rendita validati classamento e rendita validati Servizi Catastali

Servizi Catastali

Servizi Catastali

Servizi Catastali

Servizi Catastali

Dati della richiesta

Dati della richiesta

Dati della richiesta

Torrestato Fabbricati

Servizi Catasto Fabbricati

Dati della richiesta

Torrestato Pabbricati

Servizi Catasto Fabbricati

Torrestato Pabbricati

Servizi Catasto Fabbricati

Torrestato Pabbricati

Servizi Catastali

Torrestato Pabbricati

Servizi Catastali

Torrestato Pabbricati

Dati della richiesta

Foglio

Dati Dentificalia Sub

VIAREGIONE MARCH

Serione

Annotazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Dentificalia Sub

Codice Comune A241 - Foglio 24 - Farticella 1286

Urbana

Serione

Annotazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati Dentificalia Sub

VIAREGIONE MARCH

Serione

Annotazioni

Codice Comune A241 - Foglio 24 - Farticella 1286

Unidirazo

Oliminarzo

Olimina Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio O Contribution of the Cont

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio

Outrate.

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

# Visura storica per immobile

Data: 16/02/2023 Ora: 10.48.16 pag: 2 Stegate

Pag: 2

Visura n.: T119377

ZIARIE®	DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in att dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO fr. 9314 1/2010).			E	ĀR	DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in attidal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.17.009)		4G		S	T E	IAR	DIRITTI E ONERI REALI	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume 1T n. 3016 registrato in data 05/06/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 47,1/2019 - Pratica n. F.110042415 in ant dal 11/06/2019		DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2019	<b>ASTE</b> GIUDIZI
02/2023		Rendita	Euro 36,26						Rendita	Euro 36,26		Æ		SD	T IZ	IAR	CALE	ACO FABIO Repe		CALE		
ti al 16/	C	Superficie Catastale			Mod.58				Superficie Catastale			Mod.58	-			i i	CODICE FISCALE	ufficiale MON, esentata con Mo		CODICE FISCALE		A OTE
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023	DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza	1 13 m ²	U		<b>L</b> Zl	AR	DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza	1 13 m ²								el 03/06/2019 Pubblico				ASTE GIUDIZIA
gli atti ii	DATI DI	Categoria	9/O		iita			DATIDI	Categoria (	9/2		ifa	À.	S	Ţ			SOCIETARIE d				
zione de		Місто Zопа			Partita				Micro Zona			Partita			IZ	IAI+	(IE	AE - VOLTURE MENTO DI DEI				
Situa		Zona Cens.	A	TE Piano T		lidati			Zona Cens.		1E Piano T		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		uenti atti:		DATI ANAGRAFICI	S/2019 - MUTAN		DATI ANAGRAFICI		ASTE
01/2010	I	Sub	145	VIA REGIONE MARCHE Piano T	) I	classamento e rendita validati	8/2009	E	Sub	145	VIA REGIONE MARCHE Piano T		nto e rendita pro		riva dai seg		DATIAN	AENTO DI DI o in data 05/00		DATIAN		GIUDIZI
Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010	DATI IDENTIFICATIVI	Particella	1286	VIARE		classam	©Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2009	DATI IDENTIFICATIVI	Particella	1286	VIA RE	A	classame	S.	D. l'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:	03/06/2019		MUTAN	03/08/2009		1	
e - Territorio ità immobi	DATT IDEN	Foglio	24				ità immobi	ATI IDEN	Foglio	24		Ğ	JI.	JD	a data della	ıtestati dal	RIE	Ą	ntestati dal			
Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Situazione dell'unità immobil		Sezione Urbana		0		zioni	ione dell'un	I	Sezione Urbana		0		zioni	!	stazione alla	o Situazione degli intestati dal 03/06/2019		O 1 DERIVANTI DA	Situazione degli intestati dal 03/08/2009			Λ СΤΕ
	z Pu	ilddi	cazior	O Indirizzo	U Notifica	Tion Tion	zenise e	<b>z</b> ad u	so e	– sclus	· Alndirizzo	. O Notifica	Annotazioni Annotazioni	rso	nal Jute	Situaz	z V	TIVO ietata	Situaz	zi II		GIUDIZI
ripubblica	azior	ne o	riprod	uz	101	ne	a so	opo	con	nmer	CIE	ale	; <b>-</b> ,	Au	t. N	lin. (	اأتى	ustizia	a PC	)G	21	1/07/2009



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Data: 16/02/2023 Ora: 10.48.16 Pag: 3

Visura n.: T119377

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023 Visura storica per immobile



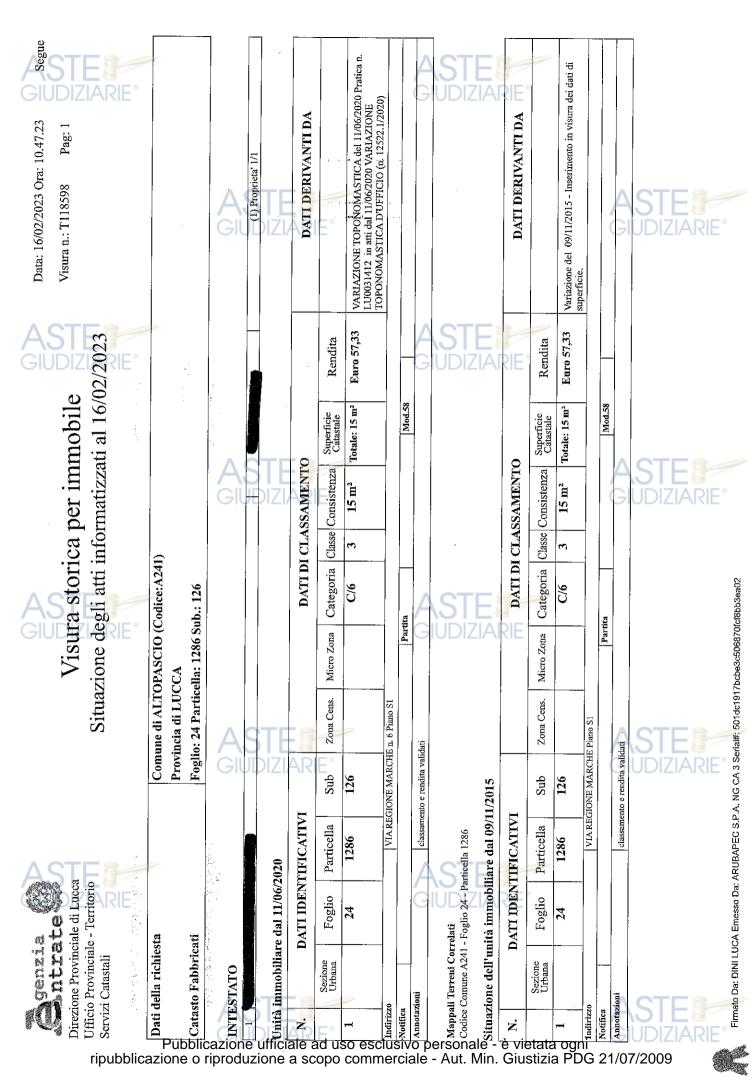
COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Publicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Visura telematica



Visura storica per immobile

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio

Tutrate &

pag: 2 Segue

Pag: 2

Visura n.: T118598

Data: 16/02/2023 Ora: 10.47.23

# Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

ZIARIE°	DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314.1/2010)	S		E	AR	DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)		/ (G		STIDI	E	AR	DIRITTI E ONERI REALI	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume 1T n. 3016 registrato in data 05/06/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 47.1/2019 - Pratica n. LU0042415 in atti dal 11/06/2019		DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2019	<b>AS</b> GIUDI	Γ <b>Ε</b>
02/2023		Rendita	Euro 57,33			-			Rendita	Euro 57,33		<b>A</b>		ST	E ZI	AR	CALE	ACO FABIO Reper odello Unico n. 47.		CALE			
ti al 16/		Superficie Catastale			Mod.58				Superficie Catastale			Mod.58			•		CODICE FISCALE	ufficiale MON esentata con Mo		CODICE FISCALE			
gli atti informatizzati al 16/02/2023	DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza	3 15 m ²	S		E Zl	AR	DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza	3 15 m²	-							103/06/2019 Pubblico DI IMPRESA Nota pr				AS7 GIUDI	ZI,
gli atti in	DATI DI	Categoria C	9/2		ita I			DATI DI	Categoria C	9/O		ta		ST	Έ			SOCIETARIE de JOMINAZIONE					
one de		Місто Zопа			Partita				Micro Zona			Partita	ال	IDI.	ZI	AR	IE	E - VOLTURE AENTO DI DEN					
Situaz		Zona Cens.	А	E Piano S1		idati		W.	Zona Cens.		E Piano S1		classamento e rendita propostí (d.m. 701/94)	:	uenti atti:		AGRAFICI	NOMINAZION /2019 - MUTAN		AGRAFICI		AS1	ΓF
17/2010	_	Sub	126 [D]	SIONE MARCH	)İ	nto e rendita val	8/2009	IE°	qnS	126	JIONE MARCH		nto e rendita pro	,	iva dai seg		DATI AN	AENTO DI DE o in data 05/06		DATI AN		GIÙDI	ΖI
[] () jare dal 15/0	TIFICATIV	Particella	1286	VIARE		classame	iare dal 03/0	FIFICATIV	Particella	1286	VIA RE		classame	21	richiesta der	33/06/2019	J. 1	MUTAN	3/08/2009				
- Territorio ità immobil	OATI IDEN	Foglio	24				ità immobil	DATI IDEN	Foglio	24		G		IDI.	a data della	ntestati dal (	IE	J.A	ntestati dal (				
Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010	-	Sezione Urbana		02	a	zioni	zione dell'un		Sezione Urbana		9Z	et	vzioni	•	estazione all:	zione degli ii		DERIVANTI D	zione degli iı			۸	
Uffici Serviz Situaz	ż	ıhhli		Indiriz	Notifica	Annota	Situa	ż	20.0		Indiriz	Notifica	Annota	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Linte	, Situa:	z	DATI	Situa:	Z.	П	H) GIUDI	I <b>L</b> Zl
ripubblica	azior	16 0	riprod	uz	ior	ne	a sc	copo	con	nmer	cia	ile	- /	Aut.	M	in. (	, v Giu	ıstizia	PE	Ġ	21	1/07/200	)9

estazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)  estazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:  zione degli intestati dal 03/06/2019  DATI ANAGRAFICI  CODICE FISCALE  (1) Proprieta 1/1  (1) Proprieta 1/1
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DATI ANAGRAFICI

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc8bb3ea02



Pag: 3

Data: 16/02/2023 Ora: 10.47.23 Visura n.: T118598

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023 Visura storica per immobile

COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)









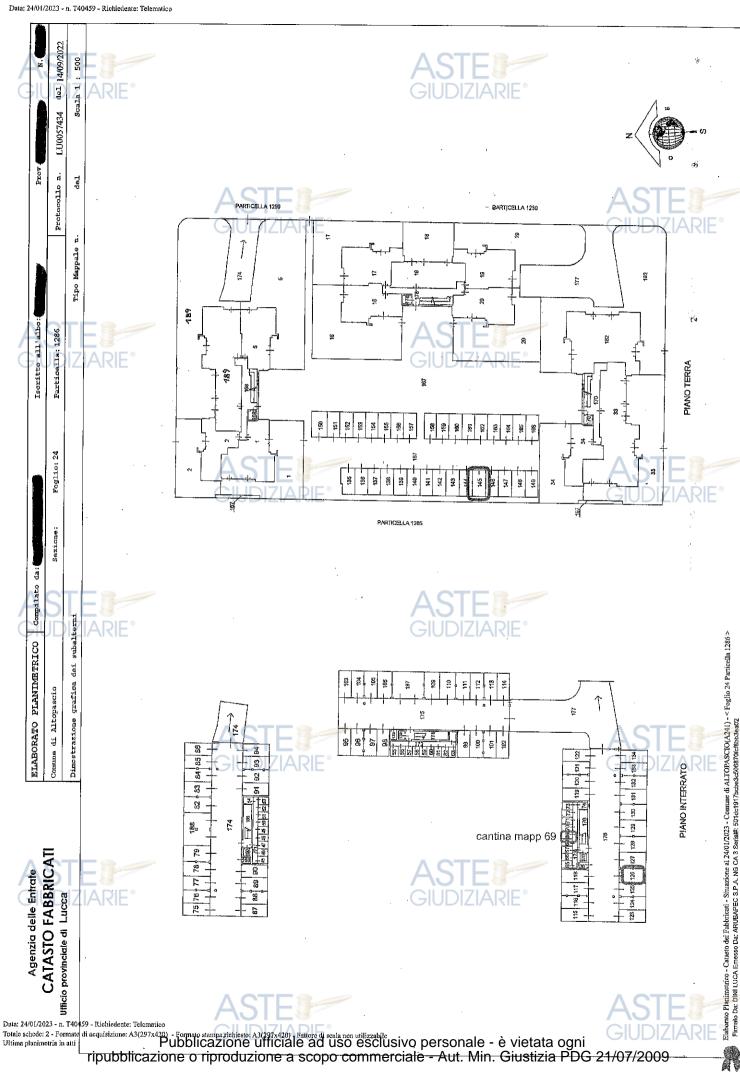


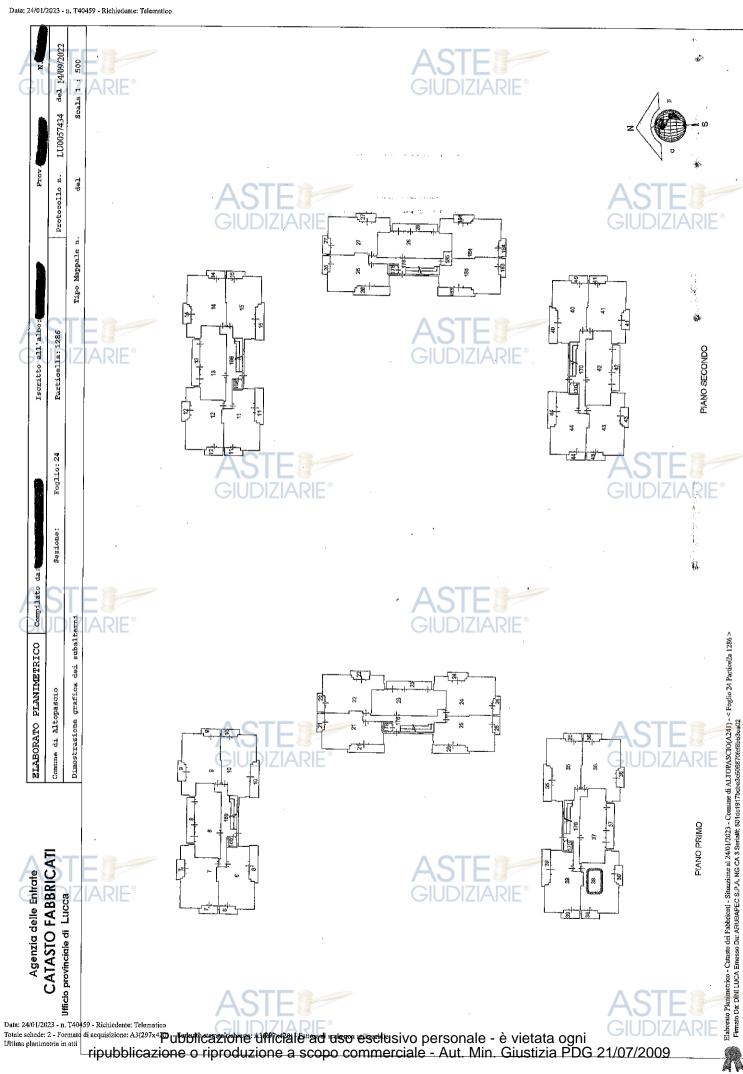
Publicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



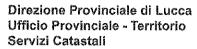












Comune



Tipo mappale

Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

del:

Pag: 1 - Segue

# ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Particella

Foglio

Sezione

	СТ	ALTOPASCIO		24	12	86		
1	Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIPTION DESCRIPTION	RIZIONE
I	1	via regione marche		T		UDIZ		CON RESEDE LUSIVA
	2	via regione marche		т				CON RESEDE USIVA
Į	3	via regione marche		T			SOPP	RESSO
ĺ	4	via regione marche		T			SOPP	RESSO
	5	via regione marche	JE	Т				CON RESEDE USIVA
	6	via regione marche	JIZIA	RIE 1			ABITA	ZIONE
ı	7	via regione marche		1		•	ABITA	ZIONE
	8	via regione marche		1			ABITA	ZIONE
	9	via regione marche		1			ABITA	ZIONE
	10	via regione marche		1			ABITA	ZIONE
	<b>(11</b> )	via regione marche		2	^	CT	ABITA	ZIONE
Ŋ	12	via regione marche		2			ABITA	ZIONE
Ц	13 Z	A via regione marche		2	G	IUDIZ	ARIE ABITA	ZIONE
	14	via regione marche		2			ABITA	ZIONE
	15	via regione marche		2			ABITA	ZIONE
	16	via regione marche		т				CON RESEDE USIVA
ſ	17	via regione marche	TE					CON RESEDE USIVA
	18	via regione marche	DIZIA	RIE°T				CON RESEDE USIVA
	19	via regione marche		т				CON RESEDE USIVA
	20	via regione marche		Ť		·	ABITAZIONE ESCL	CON RESEDE USIVA
L	21	via regione marche		1			ABITA	ZIONE
L	22	via regione marche		1	_	CT	ABITA	ZIONE
١	23	via regione marche		1		101	ABITA	ZIONE
Ц	24 Z	A via regione marche		1	G	IUDIZ	ARIE ABITA	ZIONE
	25	via regione marche		1			ABITA	ZIONE
	26	via regione marche		2			ABITA	ZIONE
	27	via regione marche		2			ABITA	ZIONE
	28	via regione marche		2			ABITA	ZIONE
	29	Λ C	TE	9			SOPPI	RESSO TE
	30	AC		9			SOPPI	RESSO

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02





Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 2 - Segue

### Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

<del></del>		TE	9			A CTE
31	A5		3			SOPPRESSO
32	GIUD	IZIA	RIE [®]			SOPPRESSOUDIZA
33	via regione marche		Т			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
34	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
35	via regione marche		1			ABITAZIONE
36	— o via regione marche		1		CTI	ABITAZIONE
37	via regione marche		1			ABITAZIONE
38 /	A. via regione marche		1	GI	JDIZI	ARIE ABITAZIONE
39	vla regione marche		1			ABITAZIONE
40	via regione marche		2			ABITAZIONE
41	via regione marche		2			ABITAZIONE
42	via regione marche		2			ABITAZIONE
43	via regione marche	T	2			ABITAZIONE
44	vla regione marche		2			ABITAZIONE
45	via regione marche	IZIA	RIE®s1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
46	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
47	via regione marche		<b>S</b> 1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
48	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
49	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
50	via regione marche		S1		OTI	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
51	via regione marche		S1	A	511	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
52	Via regione marche		S1	Gi	IDI7	A LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
53	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
54	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
55	via regione marche		S1	<u> </u>		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
56	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
57	via regione marche		S1_	<u> </u>		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
58	via regione marche	TF.	S1	<del>                                     </del>		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
59	via regione marche	ΙΖΙΔ	DIF®1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
60	via regione marche	4215	S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
61	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
62	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
63	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
64	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
65	via regione marche		S1	<b>A</b>	STI	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
66	✓ via regione marche		S1		IDI7	△LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
67	via regione marche		S1		المالا	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
68	via regione marche		S1	$\dagger$	<del></del>	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
69	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
70	via regione marche	-	S1	<del>                                     </del>		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
71	via regione marche		S1	1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
72	via regione marche		S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)







Data: **24/01/2023** Ora: **08:48:49** 

Numero Pratica: T40460

Pag: 3 - Segue

					~	,
73	via regione marche	IE.	<b>S</b> 1			. LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
74	via regione marche	ΙΖΙΔ	DIE S1			LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
75	via regione marche	121/ \	\$1			POSTO AUTO COPERTO
76	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
77	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
78	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
79	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
82	vla regione marche		S1		(51	POSTO AUTO COPERTO
-83	via regione marche		S1			A DI- POSTO AUTO COPERTO
84	via regione marche		S1	0	IODIZ	POSTO AUTO COPERTO
85	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
86	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
87	via regione marche	-	S1			POSTO AUTO COPERTO
88	via regione marche		\$1			POSTO AUTO COPERTO
89	via regione marche		S1		27.77	POSTO AUTO COPERTO
90	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
91	via regione marche	IZIA	S1			POSTO AUTO COPERTO
92	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
93	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
94	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
95	via regione marche		81			POSTO AUTO COPERTO
96	via regione marche		S1	7	CT	POSTO AUTO COPERTO
97	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
98	via regione marche		<b>\$</b> 1	G	IUDIZ	POSTO AUTO COPERTO
99	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
100	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
101	vla regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
102	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
103	via regione marche	ГС	S1			POSTO AUTO COPERTO
104	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
105	via regione marche	ΙΖΙΆ	RIE S1			POSTO AUTO COPERTO
109	via regione marche		S1		<del>, ,</del>	POSTO AUTO COPERTO
110	via regione marche		S1 .			POSTO AUTO COPERTO
111	via regione marche		S1		,	POSTO AUTO COPERTO
112	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
113	via regione marche		\$1	/	CTI	POSTO AUTO COPERTO
114	via regione marche		S1		10 H	POSTO AUTO COPERTO
115	via regione marche		S1	G	IUDIZ	POSTO AUTO COPERTO
116	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
117	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
118	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
119	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO
120	via regione marche /		S1	<del></del>		POSTO AUTO COPERTO
121	via regione marche		S1			POSTO AUTO COPERTO





# ASTE GIUDIZIARIE°

Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: **T40460** 

Pag: 4 - Segue

### Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

	AOT		
122	via regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
123	via regione marche	IARIE®S1	POSTO AUTO COPERTO Z/A R/E
124	via regione marche	\$1	POSTO AUTO COPERTO
125	via regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
126	via regione marche	\$1	POSTO AUTO COPERTO
127	via regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
128	vla regione marche	\$1	POSTO AUTO COPERTO
129	via regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
130	△ D via regione marche	S1	CIDIZ ARI-POSTO AUTO COPERTO
131	vla regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
132	via regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
133	via regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
134	via regione marche	S1	POSTO AUTO COPERTO
135	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
136	via regione marche	- 3	POSTO AUTO SCOPERTO
137	via regione marche	IADIE®T	POSTO AUTO SCOPERTO ZIA
138	via regione marche	7	POSTO AUTO SCOPERTO
139	via regione marche	Т	POSTO AUTO SCOPERTO
140	via regione marche	Т	POSTO AUTO SCOPERTO
141	via regione marche	Т	POSTO AUTO SCOPERTO
142	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
143	- via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
144	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
145	via regione marche	Т	POSTO AUTO SCOPERTO
146	via regione marche	т	POSTO AUTO SCOPERTO
147	via regione marche	Т	POSTO AUTO SCOPERTO
148	via regione marche	Т	POSTO AUTO SCOPERTO
149	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
150	via regione marche		POSTO AUTO SCOPERTO -
151	via regione marche	IADIE®T	POSTO AUTO SCOPERTO
152	via regione marche	.I/ IKIE	POSTO AUTO SCOPERTO
153	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
154	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
155	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
156	via regione marche	7	POSTO AUTO SCOPERTO
157	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
158	via regione marche	т	POSTO AUTO SCOPERTO
159	vía regione marche	Ţ	POSTO AUTO SCOPERTO
160	via regione marche	Т	POSTO AUTO SCOPERTO
161	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
162	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
163	via regione marche	T	POSTO AUTO SCOPERTO
164	via regione marche		POSTO AUTO SCOPERTO
165	via regione marche	E J	POSTO AUTO SCOPERTO
	(2011)	71 11 0	

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 5 - Segue

ſ	166	via regione marche	ΙH	T			POSTO AUTO SCOPERTO
	167	GIUD via regione marche	IZIA	RIE° T			(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE, AIUOLE CONDOMINIALI E VANI CONTATORI A COMUNE DEI SUB.1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1- 6-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28- -31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44 E A COMUNE DEI SUB DAL 45 AL 105 E DAL 109 AL 166 E AI SUB 183-184-186-187-189
	<b>S</b> 1	ARI via regione marche		S1-T - 1 <b>-</b> 2	G	<b>STI</b> IUDIZ	(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE A COMUNE DEI SUB.1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-4- 5-46-47-48-49-50-51-52-53-54-75-76-77- -78-79-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91- 92-93-94-188-189
	170	via regione marche	TE	S1-T - 1-2		. <del>262 -</del> 11.3	(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE A COMUNE DEI SUB. 31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-4- 3-44-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-11- 5-116-117-118-119-120-121-122-123-12- 4-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134
	171	via regione marche	IZIA	RIE®s1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.45-46-47-48-49-50-51-52-53-54
	172	via regione marche		<b>S</b> 1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.55-56-57-58-59-60-61-62-63-64
	173	via regione marche		S1		CTI	(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.65-66-67-68-69-70-71-72-73-74
<b>人</b> 引し	) 174Z	IARIvia regione marche		S1-T	T G	NO I I IUDIZ	(BCNC) VIABILITA INTERRATO E RAMPA DI ACCESSO INTERRATO A COMUNE DEI SUB.75-76-77-78-79-82-83-84-85-86-87- -88-89-90-91-92-93-94-188
	175	via regione marche		\$1			(BCNC) VIABILITA INTERRATO A COMUNE DEI SUB.95-96-97-98-99-100-101-102-103 104-105-109-110-111-112-113-114-186-187
	176	via regione marche	TE	RIE S1			(BCNC) VIABILITA INTERRATO A COMUNE DEI SUB.115-116-117-118-119-120-121-122 123-124-125-126-127-128-129-130-131 132-133-134
	177	via regione marche		S1-T		CTI	(BCNC) RAMPA DI ACCESSO INTERRATO A COMUNE DEI SUB.95-96-97-98-99-100-101-102-103 104-105-109-110-111-112-113-114-115-1- 16-117-118-119-120-121-122-123-124-1- 25-126-127-128-129-130-131-132-133-1- 34-186-187
	JD Z 178	IARIE° via regione marche		S1-T - 1-2	<b>L</b> G	NO I I IUDIZ	(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE A COMUNE DEI SUB.16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26- -27-28-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64- 95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-1- 05-109-110-111-112-113-114-183-184-186-187
	182	VIA DIVISIONE FOLGORE		Т			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
	183	via divisione folgore	4	2		15	ABITAZIONE
	184	via divisione folgore	4	2		14	ABITAZIONE







Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 6 - Fine

185	via divisione folgore	SNC	2		(BCNC) DISIMPEGNO DI ACCESSO COMUNE AI SUB, 183 E 184
186	via divisione folgore	SNC	S1		POSTO AUTO COPERTO
187	via divisione folgore	SNC	S1		POSTO AUTO COPERTO
188	via divisione folgore	SNC	S1		AUTORIMESSA
189	via divisione folgore	2	J.	3	ABITAZIONE E RESEDE ESCLUSIVA





























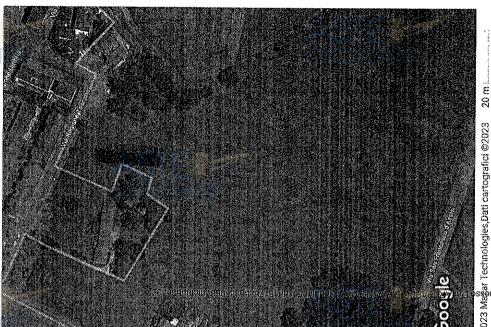
# Catasto e Urbanizzazione









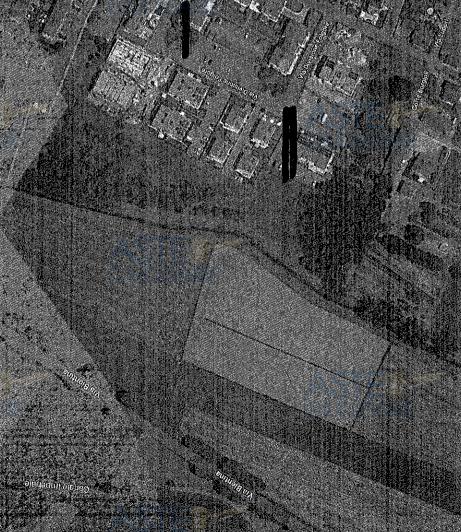
























## TRIBUNALE DI LUCCA

# **ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. n. 192/2022**





# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** LOTTO 1













Dini & Nieri del geom. Luca Dini – c.f. DNILCU67D06E715Y – p.iva 02663690465 55060 Capannori Via di Vorno n° 9 A/4 Guamo - LU - Italy - tel. 0583493004 – mail info@dinienieri.it



ASTE GIUDIZIARIE CON

ASTE





**ASTE**GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE

ASTE



**ASTE**GIUDIZIARIE

ASTE

POR PORT OF THE PO







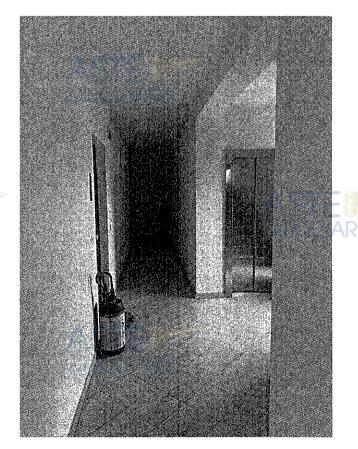




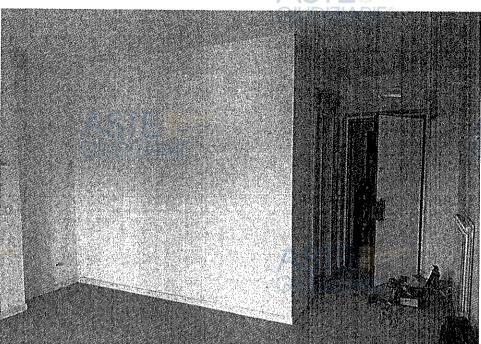
VANO SCALA CONDOMINIALE E INGRESSO 1° P.





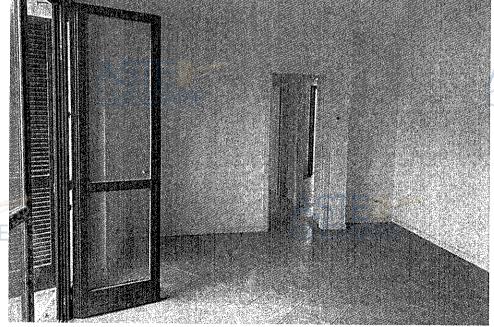


Firmato Da; DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fd8bb3ea02



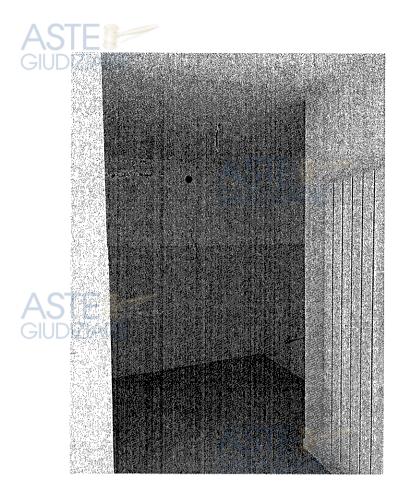
ASIL GIUDIZIARIE

ASI E GIUDIZIARIE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02





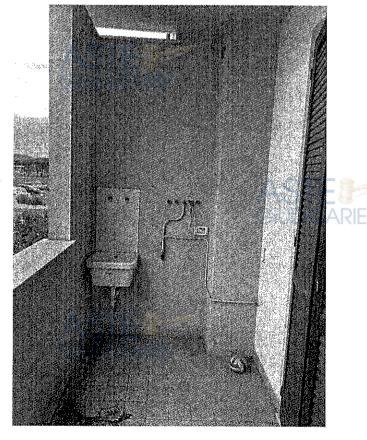














Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc/1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

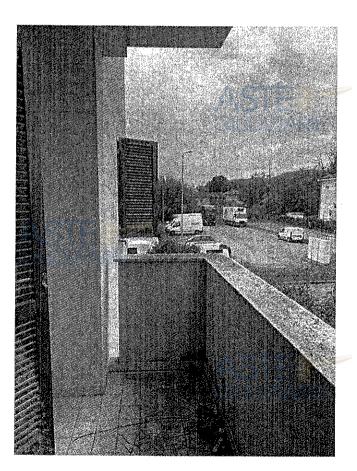
ASTE GIUDIZIARIE I



ASI E GIUDIZIARIE







Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#, 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02



















Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02







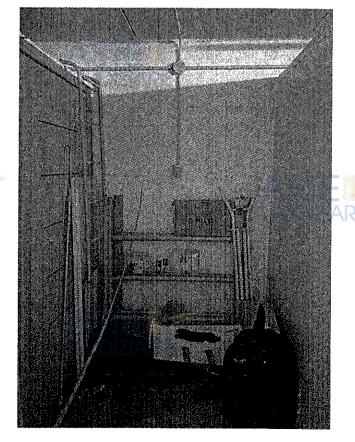




**CANTINA** 



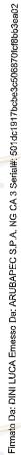


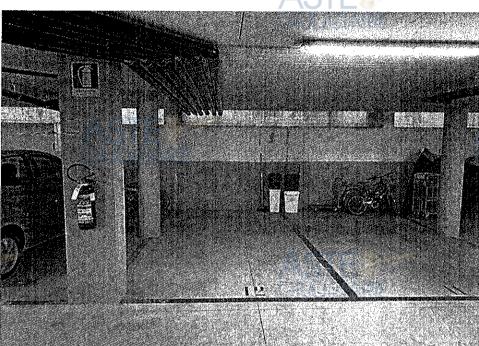




ASTE

ASIL GIUDIZIARIE





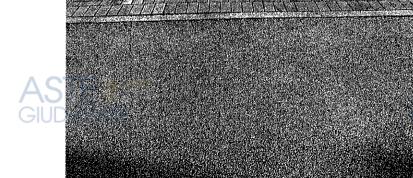
POSTO AUTO COPERTO













POSTO AUTO SCOPERTO



































Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. LU0252158 del 11/12/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Viareggio

Via Della Vetraia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: Foglio: 22

Particella: 667 Subalterno: 20

Iscritto all'albo:

Prov.

GIUDIZIARIE



Scheda n. 1







PIANTA PIANO TERRA

h=2.70







Vltima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64120 - Richicdente:

schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2023 - Comune di VIAREGGIO(L833) - < Foglio 22 - Particella 667 - Subalterno 20 > Firmato D&TeliMELLICA VERRISALIDA ARUBIARRICI S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcr8bb3ea02

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di LU0005558 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2629.1/2022) DATI DERIVANTI DA DATI DERIVANTI DA Data: 16/10/2023 Ora: 17.26.50 Visura n.: T339299 Sez. urbana: Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 84; Sez. urbana: Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 85; Sez. urbana: Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 86; Euro 1.723,42 Euro 1.723,42 Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023 Rendita Rendita Visura storica per immobile Totale: 77 m² Mod.58 Mod.58 Totale: 77 m² Superficie Catastale Superficie Catastale DATI DI CLASSAMENTO DATI DI CLASSAMENTO Categoria Classe Consistenza Classe | Consistenza  $71 \text{ m}^2$  $71 \text{ m}^2$ ø ¢ Comune di VIAREGGIO (Codice: L833) Categoria Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria胖. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02  $\overline{S}$  $C_{1}$ Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 20 Partita Micro Zona Micro Zona Provincia di LUCCA Zona Cens. Zona Cens. VIA DELLA VETRAIA n. 4D Piano T VIA DELLA VETRAIA Piano T -classamento e rendita validati Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali
Servizi Catastali
Servizi Catastali
Servizi Catastali
Dati della richiesta

Dati della richiesta

Com
Prov
Prov

Urbana Foglio Particella Sub
Sezione Foglio Particella Sub
Ovotica One Dell'unità immobiliare dal 16/01/2022

- del Aunotzzioni

Dati IDENTIFICATIVI
Sezione Foglio Particella Sub
Ovotica One Dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

- del Aunotzzioni

Dati IDENTIFICATIVI

Sezione Foglio Particella Sub
Ovotice Comune L833 - Foglio 22 - Particella 667

- del Aunotzzioni

Dati IDENTIFICATIVI

Sezione Foglio Particella Sub
Ovotice Comune L833 - Foglio 22 - Particella 667

- del Aunotzzioni

Dati IDENTIFICATIVI

Sezione Foglio Particella Sub
Ovotice Comune L833 - Foglio 22 - Particella Sub
Ovotice Comune L833 - Foglio Particella Sub
Ovotice Comune L833 - Foglio Particella Sub
Ovotica Notifica

Notifica Particella Sub
Ovotica Notifica Sub
Ovotica Notifica Particella Particella Sub
Ovotica Notifica Particella Particella Sub
Ovotica Notifica Particella Partic Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Ogenzia (%)

Ufficio Provinciale - Territorio Direzione Provinciale di Lucca Latinata 

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023

Data: 16/10/2023 Ora: 17.26.50

Pag: 2

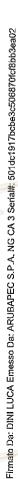
Visura n.: T339299

ZIARIE®			DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n. LU0207954 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17686,1/2009)		R	E		DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008)		Z		RIE°		DIRITTI E ONERI REALI	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume 1T n. 3016	72017 - Franca II. LOUG-22413 III atti dal 11/00/2019	STE DIZIA
16/10/2023			,	ficie Rendita	Euro 1.723,42		Mod.58				icie Rendita	Euro 1,723,42	37 DI	Mod.58	A	RIE°		GODICE FISCALE	MONACO FABIO Reper	VOIL INVACANCE CUIDO II. 477.	
Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023			DATI DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza Superficie	ZI ZI Z		R	IE	٥	DATI DI CLASSAMENTO	e Consistenza Superficie Catastale	71 m²		W	Tara.			GODIC	06/2019 Pubblico ufficiale	ASI	STE DIZI/
degli atti info			DATI DI CL	Categoria	C/I 6		Partita			DATI DI CL	na Categoria Classe	6 C/1 6	) D	Partita		RIE°			RE SOCIETARIE del 03/		
Situazione	lati			Zona Cens. Micro Zona	STI	ano T		lati			Zona Cens. Micro Zona				osti (d.m. 701/94)	enti atti:		RAFICI	OMINAZIONE - VOLTU	Δς	:TF
	-classamento e rendita validati	dal 27/11/2009	CATIVI	Particella Sub	20 Z	VIA DELLA VETRAIA Piano T	R	-classamento e rendita validati	lal 11/12/2008	CATIVI	Ila	667 20	VIA DELLA VETRAIA Piano T		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	sta deriva dai segu	2019	DATIANAGRAFICI	MUTAMENTO DI DEN	GIUI	) I L DIZIA
ale - Territorio			DATI IDENTIFICATIVI	Foglio	22				Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2008	DATI IDENTIFICATIVI	Foglio			Z	Ā	o. St. intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:	intestati dal 03/06/		(DA		
Ufficio Provinciale - Territorio Gin Servizi Catastali Gin Catastali	Annotazioni	J. Situazione dell'	z: blica	Sezione Urbana	e uffic	indirizzo 🖸	O Notifica	O Annotazioni O	Situazione dell'	z esc	Sezione	- o pers	O Indirizzo	Notifica	Ο Annotazioni	o o GL'intestazione a	o Situazione degli	Ø Z	DATI DERIVANTI	<b>AS</b>	STE DIZI/
ripubblic	azi	one	o ri	prod	uzione	a	S	cop	00 C	omm	nerci	ale - A	ut.	N	1in	. Giust	izia	ıΡ	DG 2	21/07/2	009

6 N. DALLIDENTIFICATIVI	
-------------------------	--

	Г						7
	DATI DERIVANTI DA		Euro 1.723,42 VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABRICATO IRRANO (n. 1673 1/2008)				R
		Rendita	Euro 1,723,42	5	Z	E	R
		Superficie Catastale			Mod.58		
	DATI DI CLASSAMENTO	Consistenza	71 m²				
	CLAS	Classe (	9	-	i		
	DATI DI	Categoria Classe Consistenza Superficie	CI	)	2		
		Zona Cens. Micro Zona	GIU	D	Partita	IA	R
		Zona Cens.		iano T		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	
2/2008		gng	20	VIA DELLA VETRAIA Piano T		ento e rendita pro	
iare dai II/I	<b>TIFICATIV</b>	Foglio Particella	L99 <	VIA DE		-classam	
O Situazione den unita immobiliare dai 11/12/2008	DATI IDENTIFICATIVI	Foglio	GIU	D	IZ		R
попе пеп пв	<b>1</b>	Sezione Urbana		0		ioni	
Situaz	Ż.		_	Indirizzo	Notifica	D Annotazioni	
SÖ	esc	lusiv	o pers	SO	na	ie -	·è

DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprieta' 1/1	LTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume 1T n. 3016 DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 47.1/2019 - Pratica n. L'U0042415 in atti dal 11/06/2019	<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE
GODICE FISCALE		19 Pubblico ufficiale MONACO FAE SA Nota presentata con Modello Un	<b>ASTE</b>
DATI ANAGRAFICI		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/20 registrato in data 05/06/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRE	<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE
® N O(P	ı I D	G – DATI DERIVANTI DA O	ASTE GIUDIZIARIE



Pag: 3

Data: 16/10/2023 Ora: 17.26.50

Visura n.: T339299

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023 Visura storica per immobile

> Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio

Ogenzia (

VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008) CODICE FISCALE

Proprieta 1/1 fino al 03/06/2019

DIRITTI E ONERI REALI

Situazione degli atti infoi Servizi Catastali
Servizi Catastali
Situazione degli intestati dal 11/12/2008

Situazione degli intestati dal 11/12/2008

Situazione degli intestati dal 11/12/2008

Situazione degli intestati dal 11/12/2008

Situazione degli intestati dal 11/12/2008

Situazione degli intestati dal 11/12/2008

Situazione degli intestati dal 11/12/2008

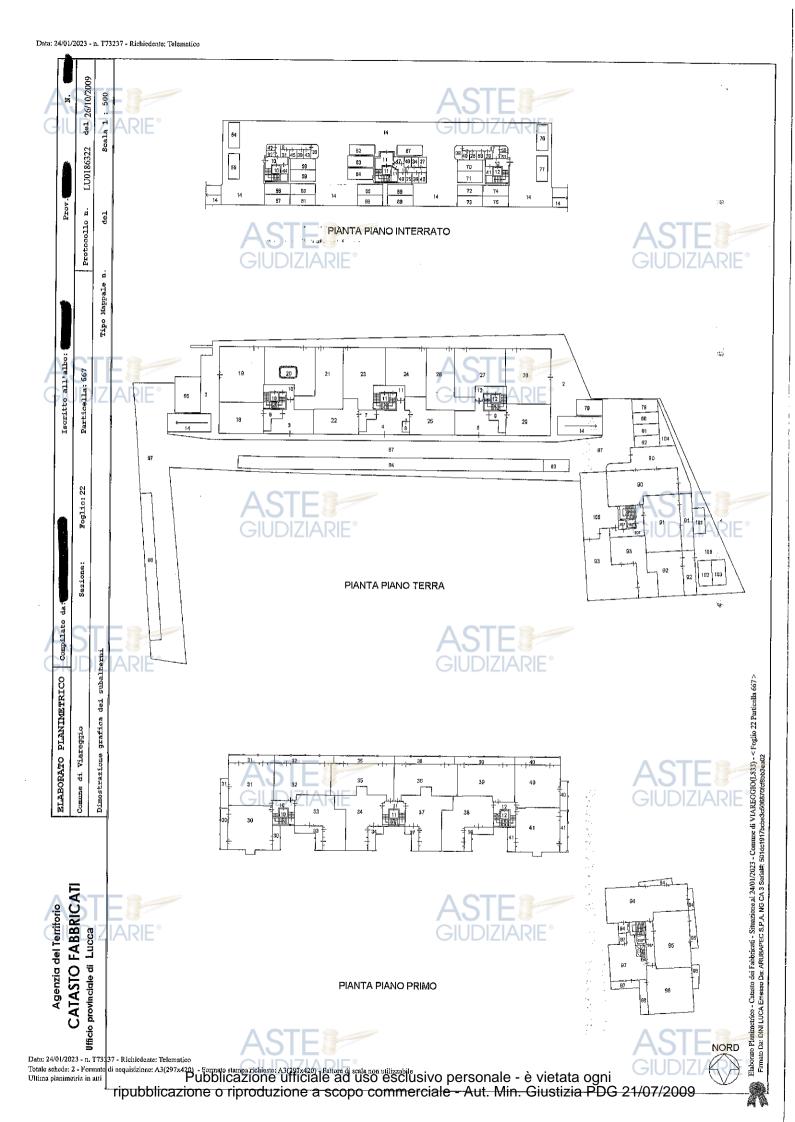
Situazione degli intestati dal 11/12/2008

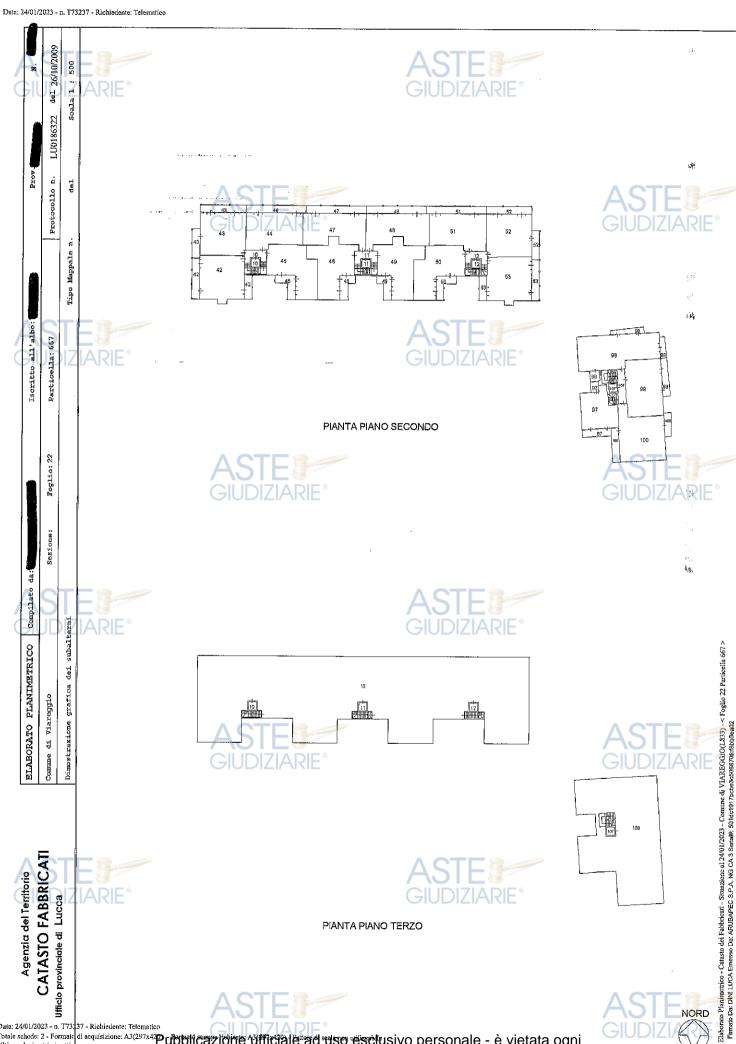
Situazione degli intestati dal 11/12/2008

Situazione degli atti infoi

Situazion







Data: 24/01/2023 - n. 773, 37 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formate
Ultima planimetria in atti

Tipubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 24/01/2023 Ora: 09:45:13

Numero Pratica: T73239

Pag: 1 - Segue

#### Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

# ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA **ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

	Comune		Sezione	Foglio	Par	ticella	Tipo mappale	del:
	СТ	VIAREGGIO		22		867		
1	Cuta	LIDIOA "ZIONIC" - via fini a	<u> </u>	200.1	<del>                                     </del>	<del>1</del> 21	9	
$\ \cdot\ $	Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	- / NIXIE	RIZIONE
	2	via della vetraia		T			CONDOMINIAL SUB.18-19-20-21-2 -29-30-31-32-33-34	CIAPIEDI E SPAZI LI A COMUNE DEJ 12-23-24-25-26-27-28- 1-35-36-37-38-39-40- 47-48-49-50-51-52-53
	3	via della vetraia	CTE	T			CONTATOR	SAGGIO E VANI RI COMUNE AI J-31-32-33-42-43-44-45
	4	via della vetrala	JDIZIA	RIE®T		<u></u>	I CONTATOR	SAGGIO E VANI RI COMUNE AI 35-36-37-46-47-48-49
	5	via della vetraia		Ť			I CONTATOR	SAGGIO E VANI RI COMUNE AI 38-39-40-41-50-51-52-53
	6	via della vetraia		Т			(BCNC) PASSA( SUB.18-19-20-21-30	GGIO COMUNE AI -31-32-33-42-43-44-45
V	ST	via della vetraia		Ita	A	AST	(BCNC) PASSAGG 22-23-24-25-34-38	IO COMUNE AI SUB. 5-36-37-46-47-48-49
	J8 Z	ARIEvia della vetraia		Т	G	IUDIZ	(BCNC) PASSAGG 22-23-24-25-34-35	IO COMUNE AI SUB, 5-36-37-46-47-48-49
	9	via della vetraia		Ţ			(BCNC) PASSAGG 25-26-27-28-29-38-3	IO COMUNE AI SUB. 39-40-41-50-51-52-53
	10	via della vetraia		S1-T - 1-2 - 3			I COM	LE ED ASCENSORE UNE AI -31-32-33-42-43-44-45
	11	via della vetraia 🛕	STE	S1-T - 1-2 - 3			I LOCALE MACCI	ALE, ASCENSORE E HINE COMUNE AI 5-36-37-46-47-48-49
	12	via della vetraia	JUIZIA	S1-T - 1-2 - 3			I COM	LE ED ASCENSORE UNE AI 8-39-40-41-50-51-52-53
	13	via della vetraia		3		LOT	COMI SUB.18-19-20-21-2: -29-30-31-32-33-34	CA CONDOMINIALE UNE AI 2-23-24-25-26-27-28- -35-36-37-38-39-40- 17-48-49-50-51-52-53
	5 I J ₁₄ 12	IARIE [®] della vetraia		S1-T	G	43 I BIUDIZ	CONDOMINIALE IN SUB.54-55-56-57-58	A DI ACCESSO DE VIABILITA TERRATO COMUNE AI 3-59-60-61-62-63-64-
-	15	via della vetrala	-	<b>S</b> 1			(BCNC) DISIMP	71-72-73-74-75-76-77 EGNO CANTINE 0-31-32-33-42-43-45
	16	via della vetraia	STF	S1			(BCNC) DISIMP	EGNO CANTINE JNE AI 37-46-47-48-49

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 501dc1917bcbe3c508870fcf8bb3ea02





Data: 24/01/2023 Ora: 09:45:13

Numero Pratica: T73239

Pag: 2 - Segue

### Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

				ACTE
17	via della vetraia	S1		(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE COMUNE AI SUB.25-29-38-40-50-52-53
18	via della vetraia	T T		NEGOZIO
19	via della vetraia	7		NEGOZIO
20	via della vetraia	Т		NEGOZIO
21	via della vetrala	700° 20		NEGOZIO
22	via della vetraia	T		NEGOZIO
23	via della vetraia	· · · · · ·	ASI	NEGOZIO
24	via della vetrala	т		A DIE® NEGOZIO
25	via della vetraia	S1-T	CIODIZ	NEGOZIO
26	via della vetraia			NEGOZIO
27	via della vetraia	T		NEGOZIO
28	via della vetraia	7"		NEGOZIO
29	via della vetraia	S1-T		NEGOZIO
30	via della vetrala	S1-1		ABITAZIONE
31	via della vetraia	S1-1		ABITAZIONE
32	via della vetraia	IZIA XIL _{S1-1}		ABITAZIONE
33	via della vetrala	S1-1		ABITAZIONE
34	via della vetraia	S1-1		ABITAZIONE
35	via della vetraia	S1-1		ABITAZIONE
36	via della vetraia	S1-1		ABITAZIONE
37	via della vetraia	\$1-1	ΛСТ	ABITAZIONE
38	via della vetraia	S1-1		ABITAZIONE
J ₃₉ Z	AKE via della vetraia	1	GIUDIZ	ABITAZIONE
40	via della vetraia	S1-1		ABITAZIONE
41	via della vetraia	S1-1		ABITAZIONE
42	via della vetraia	S1-2		ABITAZIONE
43	via della vetraia	S1-2		ABITAZIONE
44	via della vetraia	S1-2		ABITAZIONE
45	via della vetraia	S1-2		ABITAZIONE
46	via della vetraia	IZIARE _{S1-2}		ABITAZIONE UDIZIA
47	via della vetraia	S1-2		ABITAZIONE
48	via della vetraia	\$1-2		ABITAZIONE
49	via della vetraia	\$1-2		ABITAZIONE
50	via della vetraia	S1-2		ABITAZIONE
<b>51</b>	— 🥦 _via della vetraia	2	A CT	ABITAZIONE
52	via della vetraia	\$1-2	/\31	ABITAZIONE
53 Z	AX via della vetrala	S1-2	GIUDIZ	ARIE ABITAZIONE
54	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
55	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
56	via della vetrala	S1		POSTO AUTO COPERTO
57	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
58	via della vetraia 🔥 🦳	T S1		POSTO AUTO COPERTO
59	via della vetrala	S1		POSTO AUTO COPERTO







Data: 24/01/2023 Ora: 09:45:13

Numero Pratica: T73239

Pag: 3 - Segue

					-	
60	via della vetraia		. S1	d		POSTO AUTO COPERTO
61	via della vetraia		5 E®\$1			POSTO AUTO COPERTO 📝 🛆
62	via della vetraia	12.0	S1			POSTO AUTO COPERTO
63	via della vetraia		S1			POSTO AUTO COPERTO
64	via della vetraia		S1			POSTO AUTO COPERTO
65	via della vetraia		S1			POSTO AUTO COPERTO
66	via della vetraia		S1			POSTO AUTO COPERTO
67	via della vetraia		S1		121	POSTO AUTO COPERTO
68	via della vetraia		S1			A DIEPOSTO AUTO COPERTO
69	via della vetraia		S1	9	IUDIZ	POSTO AUTO COPERTO
70	via della vetraia		S1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		POSTO AUTO COPERTO
71	via della vetraia		S1		*	POSTO AUTO COPERTO
72	via della vetraia		S1			POSTO AUTO COPERTO
73	via della vetraia		S1			POSTO AUTO COPERTO
74	via della vetrala 🛝 🤇	TE	S1			POSTO AUTO COPERTO
75	via della vetraia		SI S1			POSTO AUTO COPERTO
76	via della vetraia	IZIA	S1			POSTO AUTO COPERTO
77	via della vetraia		\$1			POSTO AUTO COPERTO
78	via della vetraía		7			POSTO AUTO SCOPERTO
79	via della vetraia		777			POSTO AUTO SCOPERTO
80	via della vetraia		<b>"</b>			POSTO AUTO SCOPERTO
81	via della vetraia		T	7	CT	POSTO AUTO SCOPERTO
82	via della vetraia		Ψ.		<del>/OTI</del>	POSTO AUTO SCOPERTO
83 Z	Via della vetraia		T T	G	IUDIZ	POSTO AUTO SCOPERTO
84	via della vetraia	:	T			(BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29
85	via della vetraia		april .			(BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29
86	via della vetraia	I E. IZIA	RIE [®]			(BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29
87 CT	via della vetrala		Т		CT	(BCNC) VIABILITA CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28- -29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40- 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-5- 3-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65- -66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77- 78-79-80-81-82-83-84-85-86-90-91-92-9-
<b>D</b> L					JOL	3-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103
88	IARIE®			G	IUDIZ	ARIF® SOPPRESSO
89						SOPPRESSO
90	via della vetraia		* <b>T</b>			ABITAZIONE
91	via della vetraia		Т			ABITAZIONE
92	via della vetrala		<b>.</b> "			UFFICIO
93	via della vetraia		14-14			UFFICIO
94	via della vetraia		1			ABITAZIONE



Direzione Provinciale di Lucca **Ufficio Provinciale - Territorio** Servizi Catastali

Data: 24/01/2023 Ora: 09:45:13

Numero Pratica: T73239

Pag: 4 - Fine

via della vetraia	1	ABITAZIONE
via della vetraia	IZIARIE® 1	ABITAZIONE UDIZIA
via della vetraia	1-2	ABITAZIONE
via della vetraia	2	ABITAZIONE
via della vetraia	2	ABITAZIONE
via della vetraia	2	ABITAZIONE
via della vetrala	T	POSTO AUTO SCOPERTO
via della vetrala	T	POSTO AUTO SCOPERTO
ADIE via della vetraia	Т	C DZ ARI POSTO AUTO SCOPERTO
via della vetraia	T.	(BCNC) AIUOLA CONDOMINIALE E VANO CONTATORI COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
via della vetraia	T	(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
via della vetraia AS [*]	IZIARIE°	(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-10- 0-101-102-103
via della vetraia	T-1 - 2-3	(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
via della vetraia	3	(BCNC) TERRAZZA CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
	via della vetraia	via della vetraia  T  T  via della vetraia  T  T  T  via della vetraia  T  T  T  T  T  T  T  T  T  T  T  T  T

Visura telematica







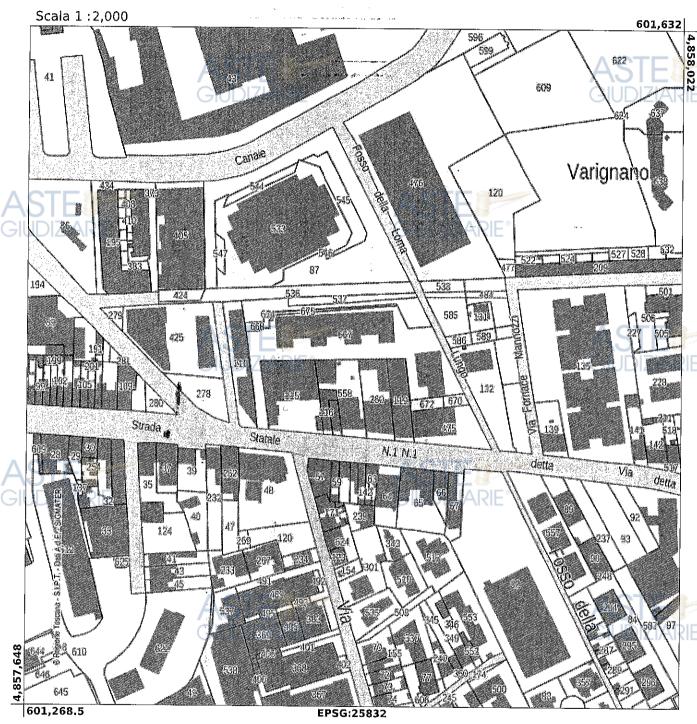








# Catasto e Urbanizzazione



FOGLIO 22 PARTICELLA 667

GIUDIZIARIE









Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c508870fc/8bb3ea02



GIUDIZIARIE









Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

White Heart .

**ASTE** 





ASI E GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE**GIUDIZIARIE



ASTE PORTION OF THE PROPERTY O

**ASTE**GIUDIZIARIE

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE









ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®









ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3sea02





19 Settembre 2023

Gent.mo Gèom, Luca Dini Via di Vorno, 9 A/4 - Guamo 55060 Capannori (LU)



Oggetto:

Esecuzione Immobiliare RG n. 192/2022 - Relazione al CTU

Riscontrando la Sua cortese richiesta, in qualità di amministratore pro tempore del " 🥽, di seguito riporto le informazioni richieste, relativamente all'unità ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

· company of

#### **FG 22 PART 667 SUB 20**

A. Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

Con riferimento all'ultimo bilancio Preventivo approvato dall'assemblea in data 30.09.2022, riferito al periodo 01 Luglio 2022 – 30 Giugno 2023, la quota annuale di spese condominiali di competenza dell'unità immobiliare in esame corrisponde ad € 376,03,

B. Eventuali spese straordinarie già deliberate:

Nel corso dell'ultima assemblea del 30.09.2022 è stato approvato il preventivo massimo di spesa per la sostituzione della barriera stradale lato monte, per un totale di € 4.337,56. Per poter procedere con l'intervento è necessa<mark>ria l'approvazione anche del **servicio de la comp**con cui viene condivisa <mark>la</mark> viabilità esterna, pertanto ad</mark> oggi i lavori sono sospesi in attesa di tale deliberazione. Qualora anche il intervento la cifra imputata alla proprietà in oggetto corrisponderebbe ad € 134,59.

- C. Eventuali spese condominiali non pagate nel biennio antecedente alla data odierna: Attesto la regolarità dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali.
- D. Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: Il condominio non ha promosso alcun procedimento giudiziario nei confronti dell'unità in esame.
- E. Autorizzazione allo scarico reflui domestici se non allacciata alla fognatura: L'intero fabbricato risulta essere allacciato alla fognatura pubblica.

Le precedenti dichiarazioni sono rese alla data di sottoscrizione della dichiarazione.

Tanto dovevo

L'amministratore

Indirizzo

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria鮮. 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca

Scala 1:200 *

Dichiarazione protocollo n. LU0140291del 03/08/2009 Planimetria di u.i.u.in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

civ.

Identificativi Catastali:

& Sezione:

Foglio: 24

Iscritto all'albo:

Particella: 1286 ---

Subalterno: 38

Compilata da:

N.

Scheda n. 1



PIANTA PIANO PRIMO

Illima planimetria in atti



NORD

Data: 27/01/2023 - n. T64649 - Richiedente:

otale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubbligazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2023 - Comune di ALTOPASCIO(A241) - < Foglio 24 - Particella 1286 - Subaltemo 38 > Firmato DataIRRGIRONEDASAR OFFDAR GENERAS. P.A. NG CA 3 Serial# 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02

## Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

¿Identificativi Catastali:

Sezione: Foglio: 24

Particella: 1286 Subalterno: 69

Compilata da:

Iscritto all'albo:



Scheda n. 1























NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64650 - Richiedente



totale schede: 1 - Formato di acquisizio de la composizione di acquisizione di acquisione di acquisione di acquisione di acquisione di acquisizione di acquisione di acqui



Ufficio Provinciale di Lucca Harris And And Dichiarazione protocolib n. LU0140291 del 03/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

oiv.

N.

Identificativi Catastali:

. Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1286-

Subalterno: 126

Compilata da:

Iscritto all'albo:

GIUDIZIARIE

Scala 1:200

Scheda n. 1





PIANTA PIANO INTERRATO

Whima planimetria in atti



NORD

Data: 27/01/2023 - n. T64651 - Richiedente:

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2023 - Comune di ALTOPASCIO(A241) - < Foglio 24 - Particella 1286 - Subaltemo 126 > Firmato DYTBIRHCKONETHASSB OFFINE GAPARICS.P.A. NG CA 3 Serialf.: 501dc1917bcbe3c506870fcf8bb3ea02 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

"Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1286.

Subalterno: 145

GIUDIZIARIE

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Scheda n. 1





posto auto







NORD



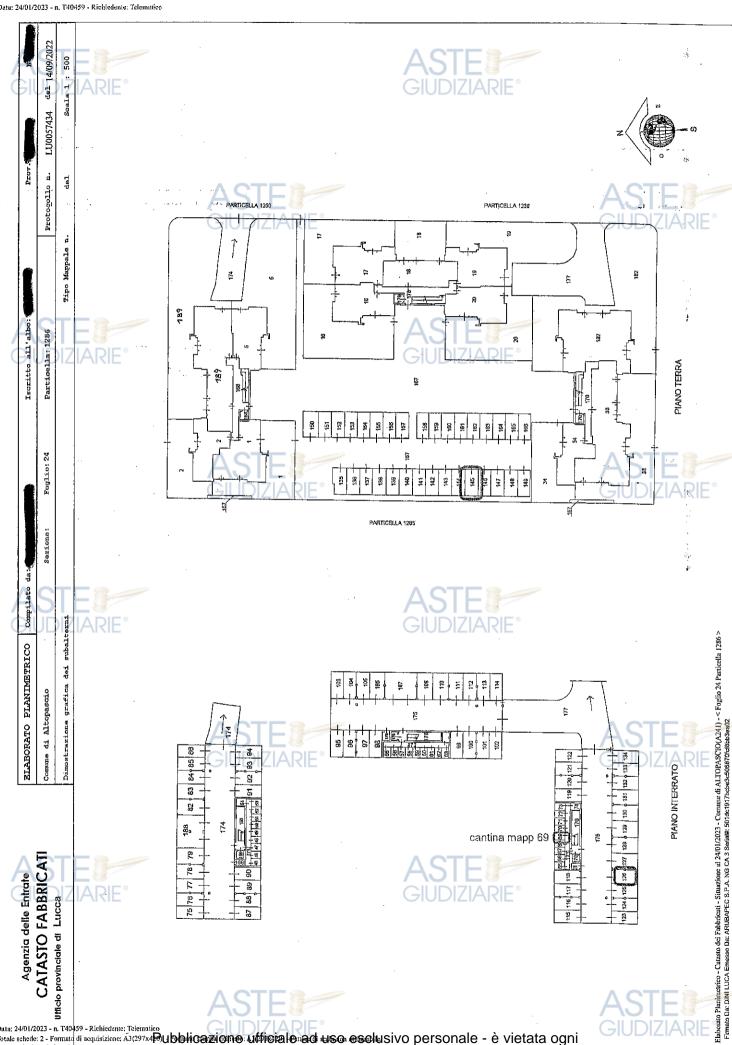
Ψltima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64652 - Richiedente:

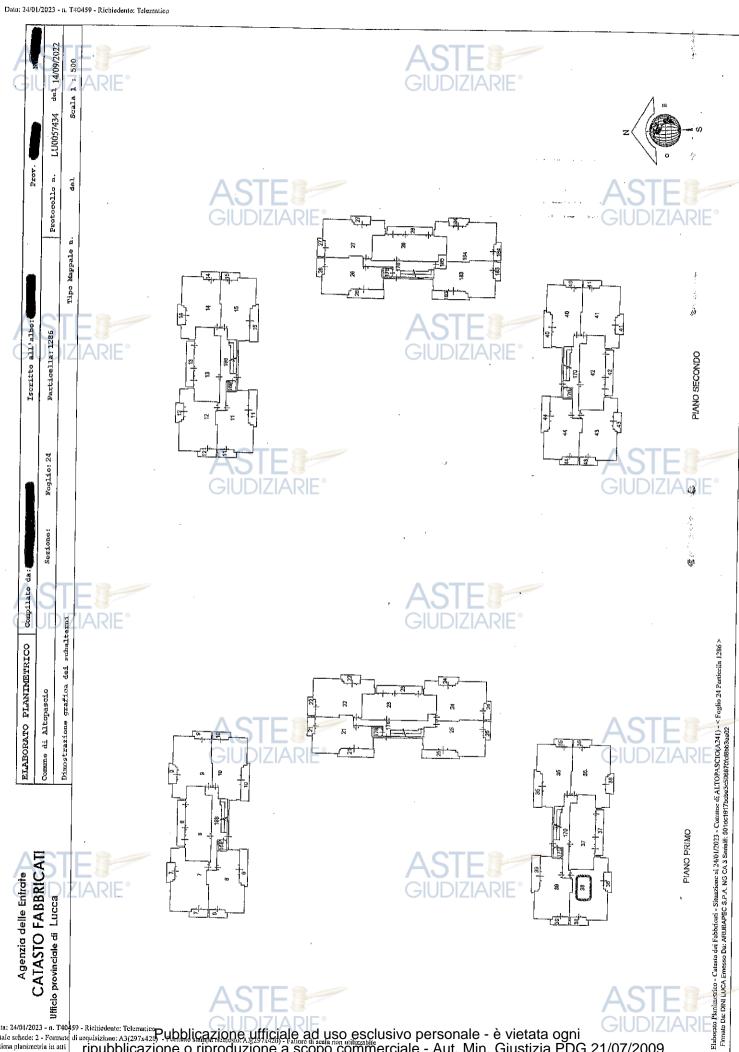
To ale schede: 1 - Formato di acquisizi কুণ্ণু প্রমিটির প্রীটার বিশেষ কিন্তু প্রাধান প্রতিষ্ঠিত কিন্তু প্রাধান প্রতিষ্ঠিত কিন্তু প্রাধান প্রতিষ্ঠিত কিন্তু কিন্তু প্রতিষ্ঠিত কিন্তু কিন



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2023 - Comune di ALTOPASCIO(A241) - < Foglio 24 - Particella 1286 - Subaltemo 145 > Firmato DYTBINHCICANEAMSAR OFFARUSARECTS.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fct8bb3ea02



Data: 24/01/2023 - n. T40-59 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formata
Ultima planimetria in atti
Ultima planimetria in atti



Data: 24/01/2023 - n. T40859 - Richiedente: Telematice Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
Totale schede: 2 - Formate di acquisizione: A3(297x420) - Unima planimetria in atti
Ultima planimetria in atti
Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali



Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 1 - Segue

# ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA " ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

		Comune		e l	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
		ALTOPASCIO			24	12	86		
Δ,	S						78	8	
2	Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	/	Piani	Scala	lnt	DESC	CRIZIONE
기	מוקוט	via regione marche			т	0	וטטוו		CON RESEDE
	2	via regione marche			Т			ABITAZIONE ESC	CON RESEDE
	3	via regione marche			Т				PRESSO
	4	via regione marche			7"			SOPI	PRESSO
	5	via regione marche	SIE		T .	**		ABITAZIONE	CON RESEDE LUSIVA
	6	via regione marche	UDIZI	AR	E 1				AZIONE
	7	via regione marche			1			<del></del>	AZIONE
L	8	via regione marche			1			ABIT	AZIONE
	9	via regione marche			1				AZIONE
L	10	via regione marche			1			~	AZIONE
۸	41	via regione marche		1	2		\ CT		AZIONE
	12	via regione marche		1	2		101		AZIONE
$\exists$	13	A Rivia regione marche			2		HUDI	TIADIE*	AZIONE
	14	via regione marche			2			* <del>                                     </del>	AZIONE
	15	via regione marche			2		*	·	AZIONE
	16	via regione marche			Т		•• •	ABITAZIONE	CON RESEDE USIVA
	17	via regione marche	QTE	2	T.			ABITAZIONE ESCI	CON RESEDE LUSIVA
	18	via regione marche	UDIZI/	AR	E [†]			ABITAZIONE ESCI	CON RESEDE USIVA
	19	via regione marche			Т				CON RESEDE USIVA
	20	via regione marche			Т			ABITAZIONE ESCL	CON RESEDE JUSIVA
L	21	via regione marche			1			ABITA	ZIONE
1	22	via regione marche			1	/	\ CT	ABITA	ZIONE
1	23	via regione marche			1	4	701	ABITA	ZIONE
扎	24	/ Via regione marche			1	Œ		ZIADIE	ZIONE
	25	via regione marche			1				ZIONE
	26	via regione marche			2				ZIONE
_	27	via regione marche			2				ZIONE
	28	via regione marche			2			<del></del>	ZIONE
	29		OTE	9				···	RESSO A CT
L	30		<b>WIL</b>	8					RESSO

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#: 501dc1917bcbe3c506870fc/8bb3ea02





Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 2 - Segue

·	T ACIL	3	ACTE
31	ASIL	43	SOPPRESSO
32	GIUDIZIA	(KIE	SOPPRESSO
33	via regione marche	Т	ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
34	via regione marche	Ť	ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
35	via regione marche	1	ABITAZIONE
36	via regione marche	1	ABITAZIONE
37	— 🤍 via regione marche	1	ABITAZIONE
J 38 Z	AK via regione marche	1	ABITAZIONE
39	via regione marche	1	ABITAZIONE
40	via regione marche	2	ABITAZIONE
41	via regione marche	2	ABITAZIONE
42	via regione marche	2	ABITAZIONE
43	via regione marche	2	ABITAZIONE CT
44	via regione marche	2	ABITAZIONE
45	via regione marche	KIE S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
46	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
47	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
48	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
49	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
50	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
51	🥌 via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
52 /	A via regione marche	S1	GIUDIZ / LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
53	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
54	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
55	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
56	via regione marche	\$1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
57	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
58	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
59	via regione marche	RIES1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
60	via regione marche	<b>S</b> 1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
61	via regione marche	\$1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
62	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
63	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
64	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
65	Via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
66	A via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
67	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
68	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
69	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
70	via regione marche	S1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
71	via regione marche	<u>S1</u>	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
72	vla regione marche	<b>S</b> 1	LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)







Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 3 - Segue

via regione marche	21		LOCALE DI DEDONITO (OLUMNI)	
- CTULILLE		<del>                                     </del>		KII
	<del>                                     </del>			l
"		<del></del>		
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		<del></del>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
<del>                                     </del>	<del></del>	<del>  </del>		
	<del> </del>	<del>  ker</del>		1
	<del> </del>	<u> </u>		
		- GIUDIZ	7 XIXIL	
<del></del>	····	<u> </u>		
			<del> </del>	1
<del></del>	<del> </del>			
	<del></del>			
— <del>— — — — — — — — — — — — — — — — — — </del>	HKIF .	<u> </u>	POSTO AUTO COPERTO 17 A	RIF
			POSTO AUTO COPERTO	
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		POSTO AUTO COPERTO	
	S1		POSTO AUTO COPERTO	
	S1		POSTO AUTO COPERTO	
	S1		POSTO AUTO COPERTO	
	S1	ASI	POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1	<u> </u>	POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1	CIODIZ	POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	IXIL
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	\$1		POSTO AUTO COPERTO	
via regione marche	S1			
via regione marche	S1			
via regione marche	S1	Δςτ		
via regione marche	S1			
via regione marche	S1	WICH WILL		
via regione marche	S1			
via regione marche	S1		***************************************	
via regione marche	S1		***************************************	
via regione marche	S1		····	
via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO	
	via regione marche	via regione marche via regione via regione via regione via regione via	via regione marche via regione via regione via regione via regione via regione via region	via regione marche via regione m





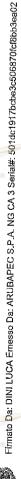


Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 4 - Segue

		Su		Δ ΩΤΕ
122	via regione marche	\$1		POSTO AUTO COPERTO
123	via regione marche	IAIRIE _{\$1}		POSTO AUTO COPERTO
124	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
125	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
126	via regione marche	\$1		POSTO AUTO COPERTO
127	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
128	via regione marche	S1	A CTI	POSTO AUTO COPERTO
129	via regione marche	\$1	7 01	POSTO AUTO COPERTO
130	AR via regione marche	S1	GUDIZI	POSTO AUTO COPERTO
131	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
132	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
133	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
134	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
135	via regione marche			POSTO AUTO SCOPERTO
136	via regione marche	т		POSTO AUTO SCOPERTO
137	via regione marche	IAKIE T		POSTO AUTO SCOPERTO
138	via regione marche	Т		POSTO AUTO SCOPERTO
139	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
140	via regione marche	Ţ		POSTO AUTO SCOPERTO
141	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
142	— o via regione marche	Т	A CTI	POSTO AUTO SCOPERTO
143	via regione marche	Т	MOII	POSTO AUTO SCOPERTO
144	A via regione marche	Т	GIUDIZ	AIX POSTO AUTO SCOPERTO
145	via regione marche	Τ		POSTO AUTO SCOPERTO
146	vla regione marche	Ţ		POSTO AUTO SCOPERTO
147	via regione marche	Т		POSTO AUTO SCOPERTO
148	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
149	via regione marche			POSTO AUTO SCOPERTO
150	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
151	via regione marche	ARIE"		POSTO AUTO SCOPERTO
152	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
153	via regione marche	т		POSTO AUTO SCOPERTO
154	via regione marche	Т		POSTO AUTO SCOPERTO
155	vla regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
156	via regione marche	T	A CT	POSTO AUTO SCOPERTO
157	via regione marche	T	AOI	POSTO AUTO SCOPERTO
158	via regione marche	т	GIUDIZI	A POSTO AUTO SCOPERTO
159	via regione marche	Т		POSTO AUTO SCOPERTO
160	via regione marche	Т		POSTO AUTO SCOPERTO
161	via regione marche	Т		POSTO AUTO SCOPERTO
162	via regione marche	Т		POSTO AUTO SCOPERTO
163	via regione marche			POSTO AUTO SCOPERTO
164	via regione marche	ST.		POSTO AUTO SCOPERTO
165	via regione marche	ARIE®		, POSTO AUTO SCOPERTO Z





Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali



Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 5 - Segue

1.6	3 via regione marche			, POSTO AUTO SCOPERTO	B
16	7 via regione marche	IZĪĀRIE°		(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE, AIUOLE CONDOMINIALI E VANI CONTATORI A COMUNE DEI SUB.1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1- 6-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28- -31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44 E A COMUNE DEI SUB DAL 45 AL 105 E DAL 109 AL 166 E AI SUB 183-184-186-187-189	ıl.
AS 10168	Rivia regione marche	S1-T - 1:	AS GIUD	(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE A COMUNE DEI SUB.1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-4- 5-46-47-48-49-50-51-52-53-54-75-76-77- -78-79-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91- 92-93-94-188-189	
170	via regione marche	S1-T - 1-	2	(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE A COMUNE DEI SUB. 31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-4- 3-44-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-11- 5-116-117-118-119-120-121-122-123-12- 4-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134	
171	via regione marche	IZIARIE S1		(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.45-46-47-48-49-50-51-52-53-54	RIE
172	via regione marche	S1		(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.55-56-57-58-59-60-61-62-63-64	
173	via regione marche	\$1		(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.65-66-67-68-69-70-71-72-73-74	
174	ZIARIvia regione marche	S1-T	GIUD	(BCNC) VIABILITA INTERRATO E RAMPA DI ACCESSO INTERRATO A COMUNE DEI SUB.75-76-77-78-79-82-83-84-85-86-87- -88-89-90-91-92-93-94-188	
175	via regione marche	S1		(BCNC) VIABILITA INTERRATO A COMUNE DEI SUB,95-96-97-98-99-100-101-102-103 104-105-109-110-111-112-113-114-186-187	
176	via regione marche	TE S1 DIZIARIE		(BCNC) VIABILITA INTERRATO A COMUNE DEI SUB.115-116-117-118-119-120-121-122 123-124-125-126-127-128-129-130-131 132-133-134	RIE
177	via regione marche	S1-T	\ C	(BCNC) RAMPA DI ACCESSO INTERRATO A COMUNE DEI SUB.95-96-97-98-99-100-101-102-103 104-105-109-110-111-112-113-114-115-1- 16-117-118-119-120-121-122-123-124-1- 25-126-127-128-129-130-131-132-133-1- 34-186-187	
178	ZIARIE® via regione marche	S1-T - 1-2	GIUD	(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE A COMUNE DE! SUB.16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26- -27-28-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64- 95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-1- 05-109-110-111-112-113-114-183-184-186-187	
182	VIA DIVISIONE FOLGORE	Т		ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA	
183	vla divisione folgore	4 2	15	ABITAZIONE	
184	via divisione folgore	4 2	14	ABITAZIONE	





Data: 24/01/2023 Ora: 08:48:49

Numero Pratica: T40460

Pag: 6 - Fine

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

185	via divisione folgore	SNC	PIF® 2		(BCNC) DISIMPEGNO DI ACCESSO COMUNE AI SUB. 183 E 184
186	via divisione folgore	SNC	S1		POSTO AUTO COPERTO
187	via divisione folgore	SNC	\$1		POSTO AUTO COPERTO
188	via divisione folgore	SNC	S1		AUTORIMESSA
189	via divisione folgore	2	т	3	ABITAZIONE E RESEDE ESCLUSIVA

ASIL GIUDIZIARIE°

Visura telematica

ASIL

















ASTE GIUDIZIARIE









# Catasto e Urbanizzazione













Firmato Da: DIVI LUCA Em







