

Espropriazioni immobiliari N. 192/2022
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA A. L. OLIVA

CUSTODE:

I.V.G. LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Luca Dini

CH:DNILCU67D06E715Y
con studio in LUCCA (LU) Via Idelfonso Mieri n. 60
telefono: 0583493004
email: info@dinianieri.it
PEC: luca.dini@geapec.it

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 1 di 121

Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcb3c506870fcb8bb3ea02

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

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 [REDACTED]. 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 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 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 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;
- 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 all'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 del 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 condizioni 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 60,00mq. 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 coperto pari a 15,00mq.;
- 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 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 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 disimpegno 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

Pagina 2 di 121

Posto auto coperto

- foglio 24 particella 1286 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 13 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Via Regione Marche n. 6, piano: Terra, intestato a n.l. 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 particella 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 100.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Data della valutazione:	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 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.

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

4.2.1. Iscrizioni:

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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

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. 3802 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 126-QUATER DEL D. LGS. 385/1993.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze 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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante 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:	€ 1.006,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 57,00
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 seguenti 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:

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 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 quant'altro necessario per il buon uso delle singole unità immobiliari, degli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia ai rogiti del Segretario Generale del comune di Altopascio, [REDACTED] in data 20 Ottobre 2004, Repertorio n. 7.457, registrato a Lucca il 25 Ottobre 2004 al n. 101324; Serie I ed ivi trascritta il 25 Ottobre 2004 al n. 11.733 di registro particolare, e di quella integrativa ai rogiti 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 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-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, interrimento 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. 452 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. 1 Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui 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 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 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 Giudiziarica 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

tecnico incaricato: Luca Dini

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:

Alla società [REDACTED] La piena proprietà:

Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata [REDACTED] con l'attuale denominazione [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] 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, dal sigg.ri [REDACTED]

Ai sigg.ri [REDACTED] i diritti di 2/12 ciascuno della piena proprietà ed alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] i diritti di 4/12 della piena proprietà, sono pervenuti per:

- certificato di denunciata successione per legge in morte di [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] come risulta dalla Denuncia di Successione n. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare. Risulta accettazione d'eredità trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare.

Ai sigg.ri [REDACTED] i diritti di 1/12 ciascuno della piena proprietà, sono pervenuti per:

- certificato di denunciata successione per legge in morte di [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] come risulta dalla Denuncia di Successione n. [REDACTED] vol. [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare. Risulta accettazione d'eredità trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di 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 opere 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. [REDACTED] in data 25 gennaio 2010 depositata presso il Comune di Altopascio al prot.n.1796. Allegati 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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENVIN ALTOPASCIO VIA DIVISIONE FOLGORE 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALTOPASCIO Via Divisione Folgore 6, della superficie commerciale di 83,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

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 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 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 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

Pagina 5 di 121

- 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 agli 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 del 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 condizioni 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 60,00mq. 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 coperto 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 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 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

Al 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 disimpegno 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.
Posto auto coperto

- 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 particella 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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro altopascio circa 600/700m). Il traffico nella zona è 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:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

- 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 dei 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 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 cantina;
- 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 all'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 del 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 condizioni 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 60,00mq. 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 coperto 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 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
abitazione	70,00	x	100 %	=	70,00
terrazzi	9,00	x	35 %	=	3,15
cantina	3,00	x	45 %	=	1,35
posto auto coperto	15,00	x	45 %	=	6,75
posto auto scoperto	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	110,00				83,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali 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

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 comparazioni con immobili simili e in analoghe 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 adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 1.200,00/mq.,

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,85 x 1.200,00 = 100.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.620,00

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	83,85	0,00	100.620,00	100.620,00
				100.620,00 €	100.620,00 €

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: € 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita o per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 20.124,00

Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 8 di 121

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riduzione per arrotondamento:

€ 496,00

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

€ 80.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[REDACTED] 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

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato **[REDACTED]**, sito 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, 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 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;

- 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 qualità ed in buone condizioni, internamente è completamente intonacato a civile, gli infissi esterni sono in alluminio, il servizio igienico è in buone condizioni 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 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 2,70ml. circa;

- superficie interna netta pari a 70,00mq. circa;

- superficie commerciale 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 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)

Coerenze: con il mappale 667 sub. 19, con il mappale 667 sub. 21, con il mappale 667 sub. 10 e con il percheggio pubblico.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

72,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 171.020,00

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

€ 136.000,00

Data della valutazione:

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 pregiudiziali: Nessuna.

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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 10 di 121

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico. Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso. Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 31/10/2005 a firma di notaio Rizzo Francesco ai nn. 252470 di repertorio di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a Lucca ai nn. 5532 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

ipoteca volontaria, stipulata il 20/04/2007 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 39743 di repertorio di repertorio, iscritta il 28/04/2007 a Lucca ai nn. 2238 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] 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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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, consorziati, 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 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 divisorii, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canine 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, 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 2005 al n. 4486 di registro particolare.

Che è stato stipulato con il Comune di Viareggio atto ai rogiti del notaio 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 [REDACTED] che lo 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 Lucca in data 27 maggio 2009 al 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 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-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:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 11 di 121

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, interrimento 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 galleria 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 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 propositi 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 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] la piena proprietà con atto di compravendita del 03/08/2005 al 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, da [REDACTED]

Alla società [REDACTED] 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 [REDACTED]

- 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, da [REDACTED]

Ai sigg.ri [REDACTED] divenne proprietario in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (testamento olografo pubblicato dal [REDACTED] e registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] denuncia n. [REDACTED] registrata a [REDACTED] in data [REDACTED] trascritta a [REDACTED] data [REDACTED] al n. [REDACTED] 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 22.

Ai sigg.ri [REDACTED] divennero proprietari per atto a rogito Notaio Sartinì Arnaldo del 20/01/1979 repertorio n. 17172, trascritto a Lucca in data 28/01/1979 al numero 641 di registro particolare, dalla sig.ra [REDACTED]

- Particella 114 del foglio 22.

Ai soli fini della storia catastale 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 distribuzioni 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 graffiata alla particella 474 del foglio 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

Pagina 12 di 121

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 250, intestata a [REDACTED] 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 integrazione del 19/12/2008 protocollo n. 93844. Agibilità presentata in data 23/12/2008 protocollo n. 94727 e successiva integrazione del 09/01/2009 protocollo n. 1375.

Varianza al Permesso di Costruire n. 250 del 28/07/2005 N. 184, intestata a [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 ed isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali: Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni degli 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: - 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 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'edificio. 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:

CONDANNATA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata realizzata una parete divisoria in cartongesso che divide parzialmente il vano principale. Può essere 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:

CONDANNATA

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 catastali - costo puramente indicativo: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA 8, QUARTIERE VARIGNANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

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

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato [REDACTED], sito 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, 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 della 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 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;

- 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) VIABILITÀ 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 qualità ed in buone condizioni, internamente è completamente intonacato a civile, gli infissi esterni sono in alluminio, il servizio igienico è in buone condizioni 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 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 2,70ml. circa;

- superficie interna netta pari a 70,00mq. circa;

- superficie commerciale 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 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)

Cecondenze: 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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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:

livello 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 [REDACTED], sito 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, 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 della 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 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;

- 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 14 di 121

- 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) VIABILITÀ 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 qualità ed in buone condizioni, internamente è completamente intonacato a civile, gli infissi esterno sono in alluminio, il servizio igienico è in buone condizioni 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 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 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq. circa;
- superficie commerciale 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 Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
negozio	66,00 x	100 %	66,00
bagno e disimpegno	9,00 x	70 %	6,30
Totale:	75,00		72,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

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" 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 superficiali 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.

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 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 comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie 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 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 coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 15 di 121

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,30 x 2.400,00 = 173.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 173.520,00

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
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): € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 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 giudiziaria: € 34.204,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 816,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 136.000,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 16 di 121

TRIBUNALE ORDINARIO - LUGGA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

negozio a VIAREGGIO VIA DELLA VETRAIA, quartiere VARIIGNANO, 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 complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato [REDACTED], sito 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, 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.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 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;

- 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 qualità ed in buone condizioni, internamente è completamente intonacato a civile, gli infissi esterni sono in alluminio, il servizio igienico è in bone condizione 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 commerciale 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 se altri.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.000,00
Data della valutazione:	24/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] 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 € [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Donazioni giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 17 di 121

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provi d'assegnazione casa 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 31/10/2005 a firma di notaio Rizzo Francesco ai nn. 252470 di reperto di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a Lucca ai nn. 5532 di registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

ipoteca volontaria, stipulata il 20/04/2007 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 39743 di repertorio di repertorio, iscritta il 28/04/2007 a Lucca ai nn. 2238 di registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da verbale 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 seguenti vincoli: edilizi, consorzi, 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 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 divisorii, 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 o 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, 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 2005 al n. 4486 di registro particolare.

Che è stato stipulato con il comune di Viareggio atto ai rogiti del notaio 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 infrazione 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 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 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-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, interrimento 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 residui 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 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.

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;

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 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 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 [REDACTED] a piena proprietà:

Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] a 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, da [REDACTED]

Alla società [REDACTED] 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 [REDACTED]

- 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, da [REDACTED]

Ai sigg.ri [REDACTED] divenne proprietario in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria (testamento olografo pubblicato dal [REDACTED] il [REDACTED] registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] in morte di [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] denuncia n. [REDACTED] vol. [REDACTED] registrata a [REDACTED] in data [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] 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 22.

Ai sigg.ri [REDACTED] divennero proprietari per atto a rogito Notaio Sartinì 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 [REDACTED]

- Particella 114 del foglio 22.

Ai soli fini della storia catastale 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 griffata alla particella 474 del foglio 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.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. 250, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di complesso immobiliare a destinazione residenziale e 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 19/12/2008 protocollo n. 93844. Agibilità presentata in data 23/12/2008 protocollo n. 94727 e successiva integrazione del 09/01/2009 protocollo n. 1375.

Varianti al Permesso di Costruire n. 250 del 28/07/2005 N. 184, intestata a [REDACTED] 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 [REDACTED] 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: - 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 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'edificio. 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 di 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:****CHIUSSA**

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 essere presentata una CILA tardiva/SCIA in sanatoria/Attestazione di conformità in sanatoria 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 realizzate 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/SCIA in sanatoria/ACS e sanzione amministrativa - costo puramente indicativo: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CHIUSSA**

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 catastali - costo puramente indicativo: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 20 di 121

BENI IN VIA REGGIO VIA DELLA VETRAIA, QUARTIERE VARIGNANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

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

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato [REDACTED], sito in COMUNE DI VIA REGGIO, via della Vetràia 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 Vetràia, 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 Vetràia.

- 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 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;

- 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) VIABILITÀ CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103.

Il fondo commerciale risulta in buono stato di uso e manutenzione, i pavimenti sono in ceramica di buona qualità ed in buone condizioni, internamente è completamente intonacato a civile, gli infissi esterno sono in alluminio, il servizio igienico è in buone condizioni 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 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 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 80,00mq. circa;
- superficie commerciale 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 Vetràia, piano: T, intestato a [REDACTED] 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 se altri.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

media media ★★★★★★★★★★

media media ★★★★★★★★★★

media media ★★★★★★★★★★

media media ★★★★★★★★★★

media media ★★★★★★★★★★

media media ★★★★★★★★★★

media media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato denominato [REDACTED], sito in COMUNE DI VIA REGGIO, via della Vetràia 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 Vetràia, 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 Vetràia.

- 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 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;

- 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

- 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 qualità ed in buone condizioni, internamente è completamente intonacato a civile, gli infissi esterni sono in alluminio, il servizio igienico è in buone condizioni 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 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 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 80,00mq. circa;
- superficie commerciale 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	consistenza		indice		commerciale
negozio	75,00	x	100 %	=	75,00
bagno, disimpegno e ripostiglio	10,00	x	70 %	=	7,00
Totale:	85,00				82,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO:

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

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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali 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 riferimento;

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 (€ 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 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 comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianali/commerciali, direzionali e residenziali), 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 coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi di fondo commerciale posto in Viareggio, via Vetràia n. 8, facente parte del fabbricato condominiale denominato [REDACTED] - Piano Terra. Risulta

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 censibile).

- che attualmente è in essere un contratto di locazione tra la proprietà dell'immobile [REDACTED] (esecutata) ed un'altra [REDACTED], 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° semestre 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 grado 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 prudenziale), avremmo quindi, un canone mensile di circa €. 600,00/650,00.

Per tanto il sottoscritto esperto, pur avendo calcolato i suddetti valori in modo prudenziale, 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

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 superficiali 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 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. necessari	valore intero	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 insolite 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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle deduzioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 154.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 65,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 precisamente:

- negozio posto 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 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 vendita di tutti i fondi annessi, realizzata in 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.5/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 19,00mq. 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. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI STRUTTURAZIONE- 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 25 di 121

DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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 Denuncia 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 104.400,00
Data della valutazione:	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 pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prove d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
- 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 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 [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite 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 seguenti vincoli: edilizi, consorziali, 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 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 divisorii, 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 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;

- servitù 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 Giusi di Viareggio in data 03/12/2009 rep. n. 11.541, trascritto a Lucca il 30/12/2009 al n.13945 di registro particolare, 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 quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negoziato: 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 € [REDACTED]

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 [REDACTED]

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ. [REDACTED]

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo [REDACTED]

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 [REDACTED]

F) non risultano procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato;

G) l'unità immobiliare risulta allacciata alla rete dinamica comunale [REDACTED]

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 € [REDACTED]

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 [REDACTED]

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ. [REDACTED]

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo [REDACTED]

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 [REDACTED]

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 o 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'individuazione 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 giudizio non può essere inteso 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, interrimento 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 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 residui 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 dei rifiuti.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, 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 Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 27 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 acquisito 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 della 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 [REDACTED] la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED];
- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denuncia 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 particolare; dai sigg.ri [REDACTED];
- ai sigg.ri [REDACTED] per dichiarazione di successione in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] eduto il [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione n. [REDACTED] Volume [REDACTED] registrata [REDACTED] il [REDACTED] trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare;
- Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED];
- 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 [REDACTED];
- alla società [REDACTED] in forza di decreto trasferimento immobili del 10/01/1997 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 "[REDACTED]" 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 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 "[REDACTED]", 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;
- 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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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 stato di fatto del negozio, si rileva: Negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nella ripartizione. Posto auto: giustamente

representato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 65,60 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 (sessantatré) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e precisamente:

- negozio posto 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 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 al 63 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 annessi, 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 19,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi si 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. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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 Denuncia 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

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:

servizi:

altezza utile	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] prospiciente la via Papa Giovanni XXIII ed elevato in parte su tre piani ed in parte su quattro piani fuori terra, 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 precisamente:

- negozio posto 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 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 vendita di tutti i fondi annessi, 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 19,00mq. 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 31 di 121

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	53,00	x	100 %	=	53,00
superficie necessaria (bagno e disimpegno)	9,00	x	70 %	=	6,30
superficie accessori (bagno e disimpegno)	9,00	x	70 %	=	6,30
Totale:	71,00				65,60

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI**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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali 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.

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 vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie 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 adottare il seguente valore di mercato, pari ad € 2.900,00/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 DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,60 x 2.000,00 = 131.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 131.200,00

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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 32 di 121

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 valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

Riepilogo Valutazione di Mercato del Corpe:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	65,60	0,00	131.200,00	131.200,00
				131.200,00 €	131.200,00 €

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:

€ 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:

€ 26.240,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 560,00

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

€ 104.400,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 33 di 121

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Ufficio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 49,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. 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 precisamente:

- 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 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/I, 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-T-1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 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 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: 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 atti 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:

Ufficio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 34,00mq. circa;
- superficie interne nette 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.

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 INTERNI-ISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenza: 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 Denuncia 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)

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.000,00
Data della valutazione:	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 inservizioni pregiudizievole: 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.

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 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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Si allega la nota di iscrizione

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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Durata ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 seguenti vincoli: edilizi, consorziali, 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

Pagina 35 di 121

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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 divisorii, 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 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;

- servitù passiva immobiliare di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell' [REDACTED] 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 particolare, 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

SPESA CONDOMINIALE: Si riporta quanto 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 € 299,12;

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 [REDACTED]

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ. [REDACTED]

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: [REDACTED]

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 [REDACTED]

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 [REDACTED] + Iva per un totale di € [REDACTED] con quota a carico della società [REDACTED] di € [REDACTED] x millesimi 0,590;

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ. [REDACTED] 14.215,49 x millesimi 0,590;

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: [REDACTED] € 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 [REDACTED]

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.

SPESA 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 l'assoluta 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 sostanziale 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 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 del [REDACTED].

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: [REDACTED]

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, ininteramento 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 residui 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 dei rifiuti.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, 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 36 di 121

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 [REDACTED] 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED].

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denuncia 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 particolare;

[REDACTED] per dichiarazione di successione in morte del [REDACTED] deceduto il [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione n. [REDACTED] Volume [REDACTED] registrata a [REDACTED] il [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED].

- 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 [REDACTED]

- alla società [REDACTED] in forza di decreto trasferimento immobili del 10/01/1997 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 [REDACTED] 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 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 [REDACTED] 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;

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 stato di fatto del negozio, si rileva: Negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nella ripartizione. Posto auto: giustamente rappresentato

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 37 di 121

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CONDIZIONE:**

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

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di planimetria DOCTA 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 DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

UFFICIO

DEI CUI AL 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 [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 (sessantatré) 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, 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 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 al 18 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:

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.

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 38 di 121

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 si 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 vnni, 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 (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.

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 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)

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.

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:

servizi:

qualità media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 precisamente:

- ufficio posto al piano terra, lato via Papa Giovanni XXIII, composto da unico vano ad uso ufficio, disinquinato 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 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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

Pagina 39 di 121

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 annessi, 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:

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 Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it - annuncio di privato

Descrizione: ufficio posto al 1° 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

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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali 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.

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 vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 40 di 121

analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie 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 adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 2.000,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,20 x 2.000,00 = 98.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 98.400,00

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 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 superficiali 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 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 valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	49,20	0,00	98.400,00	98.400,00
				98.400,00 €	98.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 19.560,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 240,00

Valore di vendita giudiziaria 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

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

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 [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED], 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 (sessantatré) 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 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-T-1-2-3-4, 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 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: 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 al 63 compresi e 164.

Inoltre costituiscono beni comuni alle porzioni immobiliari in oggetto tutto quanto altro risultante dagli atti catastali o 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:

Negozi

- altezza utile interna pari a 3,00mq. 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 2,80mq. 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.

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/1, classe 6, consistenza 47 mq, rendita I.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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerentemente 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 storica 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 Denuncia 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 42 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. 119 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, 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 INTERNI-ISTRUTTURAZIONE- 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

63,05 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 125.500,00

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

€ 100.000,00

Data della valutazione:

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 pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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 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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €.

Importo capitale: €.

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di reperto di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 seguenti 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 varie unità immobiliari, nonché con i padri 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, nonché quelli di natura condominiale, con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 divisorii, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 43 di 121

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;

- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell' [REDACTED] 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 particolare, 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 quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negoziò: 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 € [REDACTED];

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 [REDACTED] di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società [REDACTED] di € 197,44 (€ 12.010,90 x millesimi 16,440);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: [REDACTED] (€ 14.215,49 x millesimi 16,440);

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: [REDACTED] (€ 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 € [REDACTED];

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 € [REDACTED];

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 [REDACTED] di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società [REDACTED] di € 7,93 (€ 12.010,90 x millesimi 0,660);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: [REDACTED] (€ 14.215,49 x millesimi 0,660);

D) quota parte debito unità [REDACTED] 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 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 rimangono in attesa di 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, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a 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 o successive modificazioni. 1) Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui 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 dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 o 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.

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 44 di 121

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 possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisito 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED];

- 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 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 [REDACTED];

- ai sigg.ri [REDACTED] per dichiarazione di successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione n. [REDACTED] volume [REDACTED] registrata a [REDACTED] il [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED];

- 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 [REDACTED];

- alla società [REDACTED] in forza di decreto trasferimento immobili del 10/01/1997 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 [REDACTED] 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 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 [REDACTED], 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;

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 stato di fatto, si rileva: Negozio: la disposizione interna è giustamente rappresentata nella ripartizione interna, non è stata rappresentata una colonna. Posto auto: giustamente rappresentato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 45 di 121

NOTIZIA DI PASSO

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono rappresentate due colonne
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di planimetria DOCCA 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 DIFFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII, della superficie commerciale di 63,05 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED]
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 (sessantatré) unità immobiliari servite da quattro vani scala denominati rispettivamente "scala A", "scala B", "scala C" e scala "D", e
precisamente:

- negozio posto 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
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:
S1-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 al 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 atti 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 annessi, 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
comuni, 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.

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/1, 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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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 sgl. 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 Denuncia 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 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, 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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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 tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

valore medio ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 piano medio ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 esposizione ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 luminosità ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 panoramicità ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 impianti tecnici ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 stato di manutenzione ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
 servizi ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 precisamente:

- negozio posto 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 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, 16, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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'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 al 63 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

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:

Negoziò

- 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 Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negoziò	59,00	x	100 %	=	59,00
posto auto coperto	15,00	x	45 %	=	6,75
superficie accessori (bagno e disimpegno)	9,00	x	70 %	=	6,30
Totale:	74,00				63,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali 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.

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 vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianali/commerciali, 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 € 2.000,00/mq. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negoziò - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficiente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,05 x 2.000,00 = 126.100,00

RIPRILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 126.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 126.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 48 di 121

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 superficiali 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 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 valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORTE:

ID	Descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	63,05	0,00	126.100,00	126.100,00
				126.100,00 €	126.100,00 €

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

€ 600,00

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

€ 125.500,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 25.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 400,00

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

€ 100.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA:**

Negoziato a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 87,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 precisamento:

- 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 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: S1-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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, renditi catastale Euro 1.373,00, quale bene comune censibile a comune con i subalterni dall'1 al 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:

Negoziato

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

- superficie interna netta pari a 69,00mq. circa;

- superficie interna 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.

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 INTERNI/ISTRUTTURAZIONE- 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 Denuncia 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 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:	87,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 139.000,00
Data della valutazione:	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 pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: 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 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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. [REDACTED]
Importo capitale: €. [REDACTED]
Si allega la nota di iscrizione

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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. [REDACTED]
Importo capitale: €. [REDACTED]
Durata ipoteca: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 seguenti vincoli: edilizi, consorzi, 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:

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 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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, o 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;
- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell' [REDACTED] 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 particolare, 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 quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negozi: 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 € [REDACTED]

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 [REDACTED] di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società [REDACTED] di € 281,15 (€ 12.010,90 x millesimi 23,410);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € [REDACTED] (€ 14.215,49 x millesimi 23,410);

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: € [REDACTED] (€ 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 € [REDACTED];

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 € [REDACTED];

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 [REDACTED] di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società [REDACTED] di € 8,53 (€ 12.010,90 x millesimi 0,710);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € [REDACTED] (€ 14.215,49 x millesimi 0,710);

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase 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;

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 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 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, interrimento 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 residui 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 dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, 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

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 [REDACTED] 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] a piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denuncia 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 04/10/2005 al n. 10918 di registro particolare; dai sigg.ri [REDACTED]

- ai sigg.ri [REDACTED] per dichiarazione di successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione n. [REDACTED] Volume [REDACTED] registrata a [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED]

- 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 IT e trascritto a Lucca il 10/02/2006 al n. 1481 di registro particolare, dalla società [REDACTED]

- alla società [REDACTED] in forza di decreto trasferimento immobili del 10/01/1997 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 [REDACTED] 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 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 [REDACTED] 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;

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 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

D.P.R. 380/01)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

[REDACTED]

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di planimetria DOCPA 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 DIFFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

NEGOZIO

DI CULAL 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 [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 (sessantatré) 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 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: S1-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 al 158 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 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

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.

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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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.

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 Denuncia 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 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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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.

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:

servizi:

nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella stanza ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 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 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: S1-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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

Pagina 55 di 121

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 atti 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:-

Negoziò

- 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. 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
negoziò	75,00	x	100 %	=	75,00
posto auto coperto	18,00	x	45 %	=	8,10
superficie accessori (bagno e disimpegno)	6,00	x	70 %	=	4,20
Totale:	99,00				87,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

Sviluppo VALUTAZIONE:

L'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 superficiali 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.
- Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€./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 stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianali/commerciali, direzionali e residenziali), 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 €. 2.000,00/mq..In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negoziò - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficiente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

$$87,30 \times 2.000,00 = 174.600,00$$

RIPARTIZIONE VALORI CORPO:

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

€. 174.600,00

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

€. 174.600,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 56 di 121

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 superficiali 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.Leon 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 valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore interno	valore diritto
A	negozio	87,30	0,00	174.600,00	174.600,00
				174.600,00 €	174.600,00 €

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

€ 600,00

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

€ 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 giudiziaria:

€ 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

Riduzione per arrotondamento:

€ 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 57 di 121

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

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 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 (sessantatré) 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, 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 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 ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3-4, scala D, quale bene comune non censibile a comune con i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 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 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: 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 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 55,00mq. circa;

- superficie interne nette accessori 13,00mq. 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 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 INTERNI STRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

Coerenza: 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 Denuncia 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

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 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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18189/2009).

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

72,30 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 144.600,00

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

€ 115.000,00

Data della valutazione:

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 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.

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 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 [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 seguenti vincoli: edilizi, consuntivi, 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 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, nonché quelli di natura condominiale, con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 divisorii, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 59 di 121

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;
- servitù passiva inamovibile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell' [REDACTED] 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 particolare, 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 quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale:

Negozi: 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 € [REDACTED];

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 [REDACTED] di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società [REDACTED] di € 245,36 (€ 12.010,90 x millesimi 20,430);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € 288,51 (€ 14.215,49 x millesimi 20,430);

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: € 97 (€ 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 € [REDACTED];

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 € [REDACTED];

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 [REDACTED] di € 9.845,00 + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società [REDACTED] di € 7,45 (€ 12.010,90 x millesimi 0,620);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € 8,82 (€ 14.215,49 x millesimi 0,620);

D) quota parte debito unità [REDACTED] in 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.

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-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 espressi, sono stati ridotti 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, infortunamento 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. 1 Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui 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 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'omissione 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 60 di 121

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 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 Giudiziarie 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denuncia 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 particolare; dal sigg.ri [REDACTED]

- ai sigg.ri [REDACTED] per dichiarazione di successione in morte del sig. [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione n. [REDACTED] Volume [REDACTED] registrata a [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED]

- 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 [REDACTED]

- alla [REDACTED] in forza di decreto trasferimento immobili del 10/01/1997 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 [REDACTED] 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 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 sopstante fabbricato produttivo denominato [REDACTED], 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 esecutive:

- 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;

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 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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

BENI IN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

NEGOZIO

DI CUBAL 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 [REDACTED]. 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 precisamente:

- negozio posto 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 nero. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità. È 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 ventitreesimo piano: S1-T-1-2-3-4, scala D, 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 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 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: 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 al 63 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:

Negoziio

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 55,00mq. circa;
- superficie interno netta accessori 13,00mq. 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 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 62 di 121

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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

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 Denuncia 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 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 INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

qualità costruttiva	★★★★★
qualità finitura	★★★★★
qualità acustica	★★★★★
qualità illuminazione	★★★★★
qualità vista	★★★★★
qualità impianti	★★★★★
qualità gestione	★★★★★
qualità servizi	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 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 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 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 1, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 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:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 63 di 121

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.

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.

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
negoizio	55,00	x	100 %	=	55,00
superficie accessori (bagno e disimpegno)	13,00	x	70 %	=	9,10
Posto auto coperto	16,00	x	45 %	=	7,20
Totale:	85,00				72,30

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali 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.

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 vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianali/commerciali, direzionali e residenziali), 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 € 2.000,00/mq.. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (negoizio - area vendita) e della destinazione accessoria (bagno e disimpegno), applicando ad essi un coefficiente 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

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

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 superficiali 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 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 valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	72,30	0,00	144.600,00	144.600,00
				144.600,00 €	144.600,00 €

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: € 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 vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita o per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 28.920,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 680,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Negozi a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 precisamente:

- negozio posto 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 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 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 al 63 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:

Negozi

- altezza utile interna pari a 3,00ml. circa;
- superficie interna netta pari a 47,00mq. circa;
- superficie interne nette 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. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1797 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, 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 INTERNI/ISTRUTTURAZIONE- 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 Denuncia 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

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 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 INTERNI-ISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. [REDACTED]).

18/11/2009 n. 35

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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.000,00
Data della valutazione:	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 pregiudiziali: 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: 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 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 [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € [REDACTED]
Importo capitale: € [REDACTED]
Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite 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 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 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 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù di vedute dirette od oblique, nonché per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate o celate nei muri perimetrali o divisorii, per cavi telefonici, elettrici, canali di scarico e di adduzione acqua, depositi, canne fumarie, e

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 67 di 121

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;

- servitù passiva inanimabile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell' [REDACTED] 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 particolare, 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 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 € [REDACTED];

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 [REDACTED] di € [REDACTED] + Iva per un totale di € 12.010,90 con quota a carico della società [REDACTED] di € [REDACTED] (€ 12.010,90 x millesimi 18,150);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € [REDACTED] (€ 14.215,49 x millesimi 18,150);

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: € [REDACTED] (€ 2.254,37 x millesimi 18,150);

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 € [REDACTED];

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 € [REDACTED];

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 [REDACTED] di € [REDACTED] + Iva per un totale di € [REDACTED] con quota a carico della società [REDACTED] di € [REDACTED] (€ 12.010,90 x millesimi 0,590);

C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € [REDACTED] (€ 14.215,49 x millesimi 0,590);

D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: € [REDACTED] (€ 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 € [REDACTED];

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 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-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'acquirente.

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, interrimento 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 o 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 residui 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 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 propositi e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE:

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

tecnico incaricato: Luca Dini

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 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [redacted] la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [redacted] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [redacted], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [redacted] in data [redacted] repertorio n. [redacted] registrato a [redacted] al n. [redacted] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [redacted] in data [redacted] al n. [redacted]
- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denuncia 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 particolare; dai sigg.ri [redacted]
- ai sigg.ri [redacted] deceduto il [redacted] come risulta dalla dichiarazione di successione n. [redacted] Volumi [redacted] registrata a [redacted] trascritta a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] di registro particolare.
- Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a [redacted] in data [redacted] al n. [redacted] di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del [redacted] repertorio n. [redacted]
- 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 [redacted]
- alla [redacted] in forza di decreto trasferimento immobili del 10/01/1997 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 [redacted] 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 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 noties della Legge n.241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, del piano di recupero concernente l'area con soprastante fabbricato produttivo denominato [redacted] 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;
- 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 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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

NEGOZIO

DICHI AL PUNTO A

negozio a MASSAROSA Via Papa Giovanni XXIII snc, della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 precisamente:

- negozio posto 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 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/I, 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, 16, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 al 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:

Negozi

- 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. 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 PARTICELLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 70 di 121

particelle 176 subalterno 1, 176 subalterno 2 (già Denuncia 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 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 INTERNI-STRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009)
Coerenze: con la particella 1797 sub. 69, con la particella 1797 sub. 121, con la particella 1797 sub. 123, salvo se altrimenti diversamente specificato.
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:

servizi:

utilità media ★★★★★★★★★★
esposizione ★★★★★★★★★★
luminosità ★★★★★★★★★★
panoramicità ★★★★★★★★★★
impianti tecnici ★★★★★★★★★★
stato di manutenzione ★★★★★★★★★★
servizi ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un più ampio fabbricato condominiale ad uso residenziale-direzionale-commerciale, denominato [REDACTED] 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 precisamente:

- negozio posto 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 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 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 atti 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 annessi, 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:

Negozi

- altezza utile interna pari a 3,00m, circa;
- superficie interna netta pari a 47,00mq, circa;
- superficie interne nette accessori 6,00mq, circa;

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 71 di 121

- 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.

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	50,00	x	100 %	=	50,00
posto auto coperto	14,00	x	45 %	=	6,30
superficie accessori (bagno e disimpegno)	6,00	x	45 %	=	2,70
Totale:	70,00				59,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali 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.

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 vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianali/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 € 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 coefficiente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 2.000,00 = 118.000,00

RIPULCO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.000,00

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 superficiali per il segmento di mercato individuato;

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 72 di 121

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 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 valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RISPLEGGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	59,00	0,00	118.000,00	118.000,00
				118.000,00 €	118.000,00 €

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: € 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: € 23.600,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 94.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

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 [REDACTED]. 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, 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: S1-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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 153 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.

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 annessi, 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 atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009).

Coerentemente 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.500,00
Data della valutazione:	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

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 pregiudizievoli:* Nessuna.
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e prove d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.
- 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 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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

Si allega la nota di iscrizione

4.2.2. *Pignoramenti e scritture di fido:*

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 vincoli vincoli: edilizi, consorili, 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 o 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 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;

- servitù passiva inanimabile di elettrodotto e di passo per l'accesso e la manutenzione della cabina ENEL costituita a favore dell' [REDACTED] con atto autenticato dal Notaio Lamberto Giusi di Viareggio in data 03/12/2009 rep. n. 11.541, trascritto a Lucca il 30/12/2009 al n.13945 di registro particolare, 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 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

SPESA CONDOMINIALE: Si riporta quanto pervenuto dall'amministrazione 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 € [REDACTED]
- B) l'assemblea del 01.03.2023 ha deliberato l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione consistente nella sostituzione della basculante come da preventivo della società [REDACTED] di € [REDACTED] + Iva per un totale di € [REDACTED] con quota a carico della società [REDACTED] di € [REDACTED] (€ 12.010,90 x millesimi 0,560);
- C) quota parte per debito unità [REDACTED] non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ.: € [REDACTED] (€ 14.215,49 x millesimi 0,560);
- D) quota parte debito unità [REDACTED] in fase di recupero coattivo: € [REDACTED] (€ 2.254,37 x millesimi 0,560);
- E) non risultano 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 € [REDACTED];
- 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.

SPESA 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
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 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-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, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione del suolo, 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 residui 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 e/o delle attività che 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 311/2006, 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 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 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 [REDACTED] a piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] e iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED].

- in parte (quanto all'originaria particelle 176/2, già Denuncia 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 particolare; dai sigg.ri [REDACTED]

- ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] che ha deceduto il [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione n. [REDACTED] Volume [REDACTED] registrata [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare, relativa all'atto del notaio Rizzo Francesco del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED].

- 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. .6.853, 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 [REDACTED]

- alla [REDACTED], in forza di decreto trasferimento immobili del 10/01/1997 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 [REDACTED] 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 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 [REDACTED] 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;
- 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 stato di fatto, si rileva: - posto auto giustamente rappresentato. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014 e D.P.R. 381/01)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA VIA PAPA GIOVANNI XXIII SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

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 [REDACTED]
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, 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: S1-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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:

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 77 di 121

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, 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 atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 1813.1/2009)
Cosenze: 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.

QUALITÀ E RATING INVERNO IMMOBILE

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 (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, 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: S1-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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-T1-2-3, 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: 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 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.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	Indice	commerciale
posto auto coperto	16,00	x 45 %	= 7,20
Totale:	16,00		7,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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 del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
 - rilevazione dei rapporti mercantili superificiari 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.

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 vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili o in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in una zona ove sono presenti varie tipologie di fabbricati (artigianali/commerciali, direzionali e residenziali), 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 € 2.000,00/mq. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione accessoria, applicando un coefficiente di riduzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,20 x 2.000,00 = 14.400,00

RIBELOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 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 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):

RIBELOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	7,20	0,00	14.400,00	14.400,00
				14.400,00 €	14.400,00 €

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 79 di 121

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:

€. 14.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 2.880,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 20,00

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

€. 11.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La LUCCA Via Romana, frazione San Filippo per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
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 confinanti direttamente con la via Romana. Attualmente non sono utilizzati e sono in stato di abbandono. Sono ricoperti in parte da uno strato materiale inerte (ghiaia 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 [REDACTED]

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 1103 semin. irr. classe 1 di mq. 350 con il R.D. € 3,12 ed il R.A. Di € 2,62;
- particella 1106 semin. arb. irr. classe 1 di mq. 370 con il R.D. € 3,30 ed il R.A. Di € 2,77; e
- particella 1111 semin. arb. irr. 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 terreni), qualità/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), qualità/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), qualità/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:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 30.000,00

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

€ 24.000,00

Data della valutazione:

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 pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Verbale Pignoramento immobili.
Grava su tutti e tre i terreni in oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 81 di 121

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

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, consorziali, 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 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, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (convenzione edilizia) ai rogiti del notaio Massimo Barsanti del 21/03/2000 repertorio 61674, trascritta a Lucca in data 16/03/2000 al n. 4778 di registro particolare.

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (costituzione di diritti reali a titolo oneroso) ai rogiti 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 favore di [REDACTED] gravante il terreno 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 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-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 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".

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, interrimento 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 residui 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 dei rifiuti.
- 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 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
Pagina 82 di 121

- 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 [REDACTED] la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED] con atto di rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] serie [REDACTED] iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

- con atto di fusione di società per incorporazione ai rogiti del notaio Francesco Rizzo del 02/03/2009 repertorio n° 246.324, trascritto a Lucca il 09/09/2003 al n° 10.306 di registro particolare, dalla [REDACTED]

Alla [REDACTED] la piena proprietà:

- per il mappale 1102 (originato dalla porzione b del mappale 21), dalla signora [REDACTED], per compravendita ai rogiti del notaio Massimo Barsanti del 27/04/1995 repertorio n° 51.187, trascritto a Lucca il 4/05/1995 al n° 4.231 e successivo atto di verificato condizione del 2/11/1995 repertorio n° 52.098, annotato al n° 1.822 del 8/11/1995;

- per il mappale 1103 (ex 900/b e a sua volta originato dalla porzione b del mappale 22), dai signori [REDACTED] per i diritti di 22/40, e da [REDACTED] per compravendita ai rogiti del notaio Massimo Barsanti del 27/04/1995 repertorio n° 51.187, trascritto a Lucca il 4/05/1995 al n° 4.231 e successivo atto di verificato condizione del 2/11/1995 repertorio n° 52.098, annotato al n° 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 Aree 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 n°25 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 n°19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n°18 il 02 Maggio 2012, 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. 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 impianto 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 parco minimo di 1 posto auto ogni 35 mq. di Sf; gli stalli per la sosta delle auto devono essere realizzati interponendo 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 mq. 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 n° 19 del 15 Marzo 2012 e pubblicata sul BURT n° 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 II°) 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 centri 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, così come definite dal Piano Operativo adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 103 del 26 Ottobre 2021 e pubblicato 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: ~~NESSUN DIFFERIMENTO~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUN DIFFERIMENTO~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUN DIFFERIMENTO~~

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 83 di 121

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFERENZABENI IN 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 [REDACTED]. 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 (ghiaio 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 un servizio di passaggio a favore dell' [REDACTED].

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 1103 semin. irr. classe 1 di mq. 350 con il R.D. € 3,12 ed il R.A. Di € 2,62;
- particella 1106 semin. arb. irr. classe 1 di mq. 370 con il R.D. € 3,30 ed il R.A. Di € 2,77; e
- particella 1111 semin. arb. irr. 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 terreni), qualità/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), qualità/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), qualità/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 inoltre 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 inerte (ghiaio 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 un servizio di passaggio a favore dell' [REDACTED].

I dati tecnici essenziali, sono stati tutti rilevati dalle visure catastali sono i seguenti:

- particella 1103 semin. irr. classe 1 di mq. 350 con il R.D. € 3,12 ed il R.A. Di € 2,62;
- particella 1106 semin. arb. irr. classe 1 di mq. 370 con il R.D. € 3,30 ed il R.A. Di € 2,77; e
- particella 1111 semin. arb. irr. 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*.

SVILUPPO 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 servitù di passaggio a favore dell' [REDACTED] ed è 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 € 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 intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	30.000,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 30.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 84 di 121

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 VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

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:

€ 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 notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 24.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - 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 [REDACTED]. 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 pedonale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimensioni 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 [REDACTED]. 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 Santini 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. 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 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 interrimento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o 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 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 dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto 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 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 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), qualità/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), qualità/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.
- foglio 86 particella 1190 (catasto terreni), qualità/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), qualità/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:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.000,00
Data della valutazione:	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

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 pregiudiziali: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di usservimento in bilancio: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2.2. Fignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui 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.

SERVITÙ 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 o vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti o 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:

- 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 618 e 1018.

Si riporta quanto rilevato in un atto di compravendita ai rogiti del notaio Costanza Ancillotti del 30/06/2022 repertorio n. 182310 trascritto a Lucca in data 30/06/2022 al n. 899 di registro particolare, riguardante un immobile facente parte di detto complesso immobiliare (complesso confinante): "Nelle 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 Sarni 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. 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 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 interrimento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o 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 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 dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto di poter regolarizzare con atto separato tale servitù 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'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-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.

Dei 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.

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 87 di 121

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

- con atto di compravendita ai rogiti Francesco Rizzo del 02/08/1991 repertorio n° 193041, trascritto a Lucca il 07/08/1991 al n° 8094 di registro particolare, dalla signora [REDACTED] 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 aree 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 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 pedonali; o il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale sostituzione; o l'allontanamento di essenze estranee 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 ricostruzione 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 9/4/2002. 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 (categoria 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 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 e 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 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. n°103 del 26.10.2021. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 II*) il 10 Novembre 2021, i terreni posti in Lucca e contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni nel foglio 86 dai mappali: 875 sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli: -Art. 12 Perimetro del territorio urbanizzato, litote dei centri abitati ed altri elementi identificativi -Art. 49 Aree prevalentemente agricole della piana (B2) -Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2) -Art. 33 Tessuti delle commissioni di impianto tra storico e contemporaneo (B3)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUCCA VIA DELLE NUBACHE/VIA DELLE GAVINE, FRAZIONE SAN MACARIO IN PIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LUCCA Via delle Nubache/via delle Gavine, frazione San Macario in Piano per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. 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 pedonale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimensioni ed in pendenza.

Trattasi di quattro appezzamenti di terreno, incolto, boschivo, in stato di abbandono aventi una superficie catastale complessiva 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 [REDACTED]. 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 carroia e di elettrodotto a rogito notaio Sertini 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. 2.114, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. 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.1 (bone comune non censibile) è gravata, per l'intero suo percorso, da servitù di passo, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interrimento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o 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 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 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 diritto 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 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 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), qualità/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), qualità/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

Pagina 89 di 121

- foglio 86 particella 1190 (catasto terreni), qualità/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), qualità/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.

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 DELL'ACQUILATA

La piena proprietà, in Comune di Lucca, frazione di S. Maerzio in Piano, internamente la via delle Gavine e via delle Nubache. Vi si accede da via delle Nubache a seguito di servitù di passo pedonale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimensioni 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 [REDACTED]. 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 Sartinì 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. 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 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 utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o 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 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 dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto 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 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 pascolo 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*.

Sviluppo 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, 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 €. 50.000,00. 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:

50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 50.000,00

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

€. 50.000,00

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 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 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 IN MERCATO DELL'CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

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:

€ 50.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale o 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

Oneri notari e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 40.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

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 [REDACTED]. 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 pedonale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimensioni ed in pendenza. Si precisa che per accedere al terreno è necessario transitare su parte della particella 1190 (ex 1017), pertanto dovrà essere costituita una servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della particella 875 e contro la particella 1190 (ex 1017).

Trattasi di un appezzamento 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.

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato [REDACTED]. 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 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. 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 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 interrimento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o 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 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 dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto 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 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.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.000,00
Data della valutazione:	24/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nella disponibilità della società esecutiva

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

- 4.1.1. Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 92 di 121

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [redacted] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Verbale Pignoramento immobili

4.3.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.3.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui 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, consorziali, 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:

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 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:

- 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 particella 618 e 1018.

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 [redacted] (complesso confinante): "- 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 carroio 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. 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, luce e prospetto come su pubbliche vie e di interrimento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o 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 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 dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto di poter regolarizzare con atto separato tale servitù 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'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-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 o/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, interrimento di sostanze tossiche 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. Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui 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 o 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

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 93 di 121

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 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 acquisito 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

- Verbale di assemblea straordinaria con il quale la società [REDACTED] è stata trasformata da società per azioni in società a responsabilità limitata con l'attuale denominazione [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Fabio Monaco di [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] serie [REDACTED] ed iscritto presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di [REDACTED] in data [REDACTED] al n. [REDACTED]

Alla società [REDACTED] la piena proprietà:

- con atto di compravendita ai rogiti Francesco Rizzo del 02/08/1991 repertorio n° 193041, trascritto a Lucca il 07/08/1991 al n° 8094 di registro particolare, dalla signora [REDACTED] 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 aree 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 isolate e quelle a gruppi isolati che rappresentano elementi caratteristici del paesaggio e gli alberi monumentali; o il mantenimento o 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 estranee 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 P.M.A.A. 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'è 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 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 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 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. n°103 del 26.10.2021., Norme tecniche di attuazione ed indici: -Art. 49 Aree prevalentemente agricole della

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 94 di 121

piana (E2) -Art. 32 Tessuti degli insediamenti sstrangiati 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 DIFFERMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFERMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFERMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFERMITÀ

BENE IN LUCCA VIA DELLE NUBACHE/VIA DELLE GAVINE, FRAZIONE SAN MACARIO IN PIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LUCCA Via delle Nubache/via delle Gavine, frazione San Macario in Piano per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. 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 pedonale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimensioni ed in pendenza. Si precisa che per accedere al terreno è necessario transitare su parte della particella 1190 (ex 1017), pertanto dovrà essere costituita una servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della particella 875 e contro la particella 1190 (ex 1017).

Trattasi di un appezzamento 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.

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato [REDACTED]. 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 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. 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 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 interrimento delle condotte, delle utenze e degli scarichi dei fabbricati costruiti o 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 o 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 dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto 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 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 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 DELL'AGLIATA

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 pedonale e veicolare a favore dei terreni rappresentati dalle particelle 875 e 1017 (ora particella 1190). Detto accesso risulta di modeste dimensioni ed in pendenza. Si precisa che per accedere al terreno è necessario transitare su parte della particella 1190 (ex 1017), pertanto dovrà essere costituita una servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della particella 875 e contro la particella 1190 (ex 1017).

Trattasi di un appezzamento 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.

Si precisa che parte dei terreni confina con un complesso condominiale denominato [REDACTED]. 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 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. 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 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 interrimento 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

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 dalle servitù sopra dette, saranno suddivise fra coloro che ne usufruiranno in proporzione ai diritti di ognuno. La società venditrice si riserva il diritto 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;

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO 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, 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 equo 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".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 20.000,00

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 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, 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				20.000,00 €	20.000,00 €

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 della vendita giudiziaria: €. 4.000,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.000,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 96 di 121

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

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 [REDACTED]
La piena proprietà, in Comune di Camaiole, via Cavallini località Fabbriche di terreno agricolo, incolto di complessivi mq. 5.110. Detti Terreni non hanno accesso diretto.

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 Camaiole (particelle 1022, 1023 e 1026), ed in parte lungo la via Cavallini ed il centro di Raccolta [REDACTED] e 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 414, 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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 30.000,00

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

€ 24.000,00

Data della valutazione:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenza di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA:

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i seguenti 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:

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 servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, 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 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-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, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a 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. 1 Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui 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 o 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 rifiuti.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, 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:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 98 di 121

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 Giudiziarie 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla società [REDACTED] la piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del 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 [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

Alla società [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] la piena proprietà con atto di compravendita ai rogiti del notaio Rizzo Francesco del 29/04/1994 repertorio n. 209026, trascritto a Lucca in data 17/10/1994 al n. 9939 di registro particolare, dal sigg.ri [REDACTED]

Ai soli fini della storia catastale 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. n° 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 rurale. 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 rispetto dei 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 per 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, 10m dentro i centri abitati) *codice della strada. *in attesa di definire puntualmente le fasce di rispetto come da codice della strada, si riportano nella presente tavola ambiti indicativi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



terreno agricolo a CAMAIORE Via Cavallini, frazione Località Fabbriche per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 99 di 121

La piena proprietà, in Comune di Camaione, via Cavallini località Fabbriche di terreno agricolo, incolto di complessivi mq. 5.110. Detti Terreni non hanno accesso diretto.

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 Camaione (particelle 1022, 1023 e 1026), ed in parte lungo la via Cavallini ed il centro di Raccolta [REDACTED] e 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 414, 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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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), qualità/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 periferica 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 Camaione, via Cavallini località Fabbriche di terreno agricolo, incolto di complessivi mq. 5.110. Detti Terreni non hanno accesso diretto.

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 Camaione (particelle 1022, 1023 e 1026), ed in parte lungo la via Cavallini ed il centro di Raccolta [REDACTED] e 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 414, 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 (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 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.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: a corpo.

Sviluppo 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 (confinati con il depuratore comunale ed il centro di raccolta [REDACTED]), dello stato di abbandono, dell'orografia del terreno, della loro destinazione

tecnico incaricato: Luca Dini

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 specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:

30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 30.000,00

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

€. 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 VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	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):

€. 0,00

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

€. 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:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 24.000,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 101 di 121

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

cantina a VIAREGGIO Via Farbola Est 32, quartiere Termetto per la quota di 1/1 di piena proprietà. [REDACTED]
Piccolo vano ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farbola 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 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 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:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.800,00
Data della valutazione:	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 iscrizioni pregiudizievole: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
- 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: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:	€ 0,00
--	--------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 seguenti vincoli: edilizi, consorziali, 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:

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 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù di vedute dirette ed oblique, nonché per la posa in opera di tubazioni, scarichi ed altro, per condutture sia aeree che interrate nei muri perimetrali o divisorii, 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 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 di passo pedonale e carroia e di elettrodotto trascritta a Lucca il 4 aprile 1998 al n. 3348 di formalità a favore dell' [REDACTED] che in parte acquirente e la 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 in oggetto.

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 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-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".

LIMITED 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, interrimento 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 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 sotterranea o in genere di residui 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 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 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

Pagina 103 di 121

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 [REDACTED] a piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del 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 [REDACTED]

Alla società [REDACTED] a piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio 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 [REDACTED]

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, 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 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'edificio. 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 cromatiche 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 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:

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 DIFFORMITÀ

BENIN VIAREGGIO VIA FARBOIA EST 32, QUARTIERE TERMINETTO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a VIAREGGIO Via Farboia Est 32, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 104 di 121

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, SCANNAROSSO (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 4,00mq. 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 Farabola Est n. 32, piano: S1, intestato al giusto conto, derivante da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 06/04/1994 (n. 808.2/1994) Cacerenze: 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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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, SCANNAROSSO (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 4,00mq. 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 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 €. 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 DI MERCATO

Valore a corpo:	6.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 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 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:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 105 di 121

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 CORTE

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	0,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

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:

€ 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 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:

€ 1.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 4.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 16**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

cantina a VIAREGGIO via Farbola Est 32, quartiere Termetto per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Piccolo vano ad uso cantina posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farbola 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 4,00mq. 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. 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 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:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 6.000,00

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

€ 4.800,00

Data della valutazione:

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 pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritto il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:

€ 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 107 di 121

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite 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, 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, nonché quelli di natura condominiale; con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in oggetto reciproche servitù 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 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 di passo pedonale e carrozzone e di elettrodotto trascritta a Lucca il 4 aprile 1998 al n.3348 di formalità a favore dell' [REDACTED] che la parte acquirente e la 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 in oggetto.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SEPE CONDOMINIALI: Si riporta quanto pervenuto dall'amministrazione condominiale: "i suddetti sub. non figurano nelle tabelle millesimali"

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.

SEPE 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-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, ininteramento 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 residui 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 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 Tognolosa 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

Pagina 108 di 121

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 [REDACTED], 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 [REDACTED]

Alla società [REDACTED], la piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio 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 [REDACTED]

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 degli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici 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 o 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 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.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 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 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:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~



cantina a VIAREGGIO via Parbola Est 32, quartiere Terminetto per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 109 di 121

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 4,00mq. 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. 45 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: Via Farabola 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 altri.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.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 4,00mq. 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 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 €. 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 DI MERCATO:

Valore a corpo:

6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 6.000,00

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

€. 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 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:

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 110 di 121

immobiliare.it - ideatista.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 DEL CORTE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	0,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

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:

€ 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 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:

€ 1.200,00

Oneri notariali e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 4.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 17**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 Farbola 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 Il programma 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:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 2.000,00

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

€ 1.600,00

Data della valutazione:

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 pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di iscrimento urbanistico: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenza di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritta il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:

€ 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 112 di 121

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite 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, consuntivi, 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 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, 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 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' [REDACTED] all'interno dell'intero complesso, come meglio risulta dall'atto ai rogiti del notaio Arnaldo Sarini 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 condominiale: "come anticipato telefonicamente qualche settimana 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.

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-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 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".

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 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, interrimento 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 residui 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 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 o 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;

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 113 di 121

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 [REDACTED] la piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del 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 [REDACTED]

Alla società [REDACTED], 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 [REDACTED];
- 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. 11.062 di registro particolare, dalla società [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED], per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 380 del 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 [REDACTED] 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 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 nello 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 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 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%; - distanza 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.

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 DIFFORMITÀ

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 114 di 121

BENI IN 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 [REDACTED]
Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farbola 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 (calasto 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 lotti, salvo se altri.

Trattasi di posto moto Il programma erroneamente indica posto auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farbola 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:

DEFINIZIONE:

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 inserito nello stesso complesso condominiale

Superfici principali e secondarie: 3

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.750,00 pari a 583,33 Euro/mq

SVILUPPO 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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 2.000,00

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 115 di 121

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 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 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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 o 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:

€ 0,00

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

€ 1.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2022

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

posto auto a VIAREGGIO Via Farbola Est 2/A, quartiere Termetto per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Piccolo posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farbola 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 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. 154, con la particella 153, con area comune, salvo se altri.

Trattasi di posto moto Il programma 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:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€ 2.000,00

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

€ 1.600,00

Data della valutazione:

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 pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 16/08/2022 a firma di [REDACTED] ai nn. 3427 di repertorio di repertorio, trascritto il 19/09/2022 a Lucca ai nn. 12069 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Verbale 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:

€ 0,00

tecnico incaricato: Luca Dini
Pagina 117 di 121

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

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, 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, 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'[REDACTED] all'interno dell'intero complesso, come meglio risulta dall'atto ai rogiti del notaio Arnaldo Sertini 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 condominiale: " come anticipato telefonicamente qualche settimana 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.

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 preclusa 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 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 o 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, ininteramento 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 residui 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 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.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 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 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

Pagina 118 di 121

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 [REDACTED] la piena proprietà con atto di mutamento di denominazione ai rogiti del 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 [REDACTED]

Alla società [REDACTED], 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 [REDACTED]
- 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. 11.062 di registro particolare, dalla società [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 380 del 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 [REDACTED], 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 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: - 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 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 o/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 o/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'edificio. 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 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.

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 CONFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA CONFORMITÀ~~

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 119 di 121

BENI IN 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 Termetto 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 Farbola 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 Consibile.

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, o 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 Farbola Est n. 2, piano: S1, intestato 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 programma erroneamente indica posto auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 posto moto sito al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale posto in Viareggio via Farbola 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 Consibile.

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:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO:

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/mq

SVILUPPO 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

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 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 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:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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 giudiziaria:

€ 400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 1.600,00

data 24/01/2024

il tecnico incaricato
Luca Dini



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1286

Subalterno: 38

Compilata da:

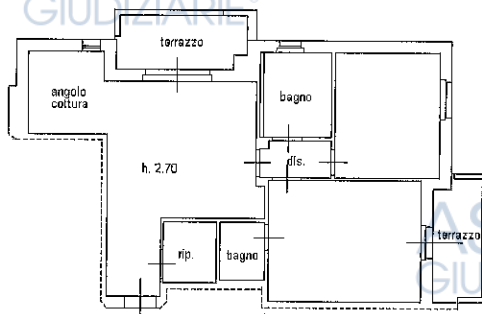
Iscritto all'albo:

Prov. [REDACTED]

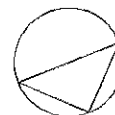
N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64649 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

div.

N.

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANTA PIAN

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

0x297) - Formato stampa richiesto

NORD
ASTE
GIUDIZIARIE

... ..

Totale 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 69 >

Firmato DAIRRGICANE MessB OHPARU6HPFECSP.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcbe3c506870fc89b3ea02



Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1286

Subalterno: 126

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. [REDACTED]

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

posto auto
coperto
h. 2.40

PIANTA PIANO INTERRATO



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64651 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1286

Subalterno: 145

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. [REDACTED]

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

posto auto
scoperto

PIANTA PIANO TERRA

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64652 - Richiedente: [REDACTED]

Totale 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

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Dati della richiesta	Comune di ALTOPASCIO (Codice:A241)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 24 Particella: 1286 Sub.: 38

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 11/06/2020

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	1286	38			A/3	5	4,5 vani	Totale: 76 m² Totale:escluse aree scoperte**: 73 m²	Euro 360,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 Pratica n. LU0031490 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12594.1/2020)	
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE n. 6 Piano 1											
Notifica		Partita						Mod.58					
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A241 - Foglio 24 - Particella 1286

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1286	38			A/3	5	4,5 vani	Totale: 76 m² Totale: escluse aree scoperte**: 73 m²	Euro 360,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE Piano 1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Data: 16/02/2023 Ora: 10.42.39

Visura n.: T114657 Pag: 2

Segue

Notifica	Partita	Mod.58
Annotazioni	classamento e rendita validati	

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1286	38			A/3	5	4,5 vani		Euro 360,23	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314.1/2010)
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE Piano 1										
Notifica		Partita							Mod.58			
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2009

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			24	1286	38			A/3	5	4,5 vani		Euro 360,23	COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)	
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE Piano 1												
Notifica						Partita				Mod.58				
Annotazioni						Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
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			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Situazione degli intestati dal 03/08/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 03/06/2019

COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

DATI DERIVANTI DA

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di ALTOPASCIO (Codice:A241)
	Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 1286 Sub.: 69

INTESTATO

(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 11/06/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		24	1286	69			C/2	9	3 m ²	Totale: 3 m ²	Euro 19,52
Indirizzo					VIA REGIONE MARCHE n. 6 Piano SI						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					classamento e rendita validati						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A241 - Foglio 24 - Particella 1286

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		24	1286	69			C/2	9	3 m ²	Totale: 3 m ²	Euro 19,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA REGIONE MARCHE Piano S1												
Notifica												
Annotazioni												
											Partita	Mod.58
classamento e rendita validati												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Data: 16/02/2023 Ora: 10.46.20 pag: 2 Segue

Visura n.: T117717 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			24	1286	69			C/2	9	3 m ²		Euro 19,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314.1/2010)
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE Piano S1											
Notifica						Partita				Mod.58			
Annotazioni		classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
I		24	1286	69			C/2	9	3 m ²		Euro 19,52	COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)
Indirizzo				VIA REGIONE MARCHE Piano S1								
Notifica		Partita						Mod.58				
Annotazioni				classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/2019

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume 1 T 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					

Situazione degli intestati dal 03/08/2009

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/06/2019

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

DATI DERIVANTI DA

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Dati della richiesta	Comune di ALTOPASCIO (Codice:A241) Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 1286 Sub.: 145

INTESTATO	(1) Proprietà 1/1
-----------	-------------------

Unità immobiliare dal 11/06/2020

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1286	145			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 36,26	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 Pratica n. LU0031429 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n.:12539.1/2020)
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE n. 4 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A241 - Foglio 24 - Particella 1286

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1286	145			C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 36,26	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VIA REGIONE MARCHE Piano T							
Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni					classamento e rendita validati							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Data: 16/02/2023 Ora: 10.48.16 pag: 2 Segue

Visura n.: T119377 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1286	145			C/6	1	13 m ²		Euro 36,26	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314.1/2010)
Indirizzo				VIA REGIONE MARCHE Piano T								
Notifica				Partita			Mod.58					
Annotazioni				classamento e rendita validati								

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2009

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			24	1286	145			C/6	1	13 m²		Euro 36,26	COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE Piano T											
Notifica		Partita											
Annotazioni		Mod.58											
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)													

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/2019

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(1) Proprietà' 1/1	
DATI DERIVANTI DA							
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TYZG 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							

Situazione degli intestati dal 03/08/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/1 fino al 03/06/2019
Indirizzo				CODICE FISCALE								
Notifica				Mod.58								
Annotazioni				Mod.58								

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

DATI DERIVANTI DA

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

Data: 16/02/2023 Ora: 10.47.23 pag: 2

Visura n.: T118598 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1286	126			C/6	3	15 m²		Euro 57,33	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2010 Pratica n. LU0128402 in atti dal 15/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9314.1/2010)
Indirizzo		VIA REGIONE MARCHE Piano S1										
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		24	1286	126			C/6	3	15 m²		Euro 57,33	COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)
VIA REGIONE MARCHE Piano S1												
Indirizzo												
Notifica												
Annotazioni												
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Codice	Partita	(1) Proprietà	I/I
1							(1) Proprietà	I/I
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede TZG Registrazione Volume IT 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								

Situazione degli intestati dal 03/08/2009

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Codice	Partita	(1) Proprietà	I/I
1							(1) Proprietà	I/I

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2023

COSTITUZIONE del 03/08/2009 Pratica n. LU0140291 in atti dal 03/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2438.1/2009)

DATI DERIVANTI DA

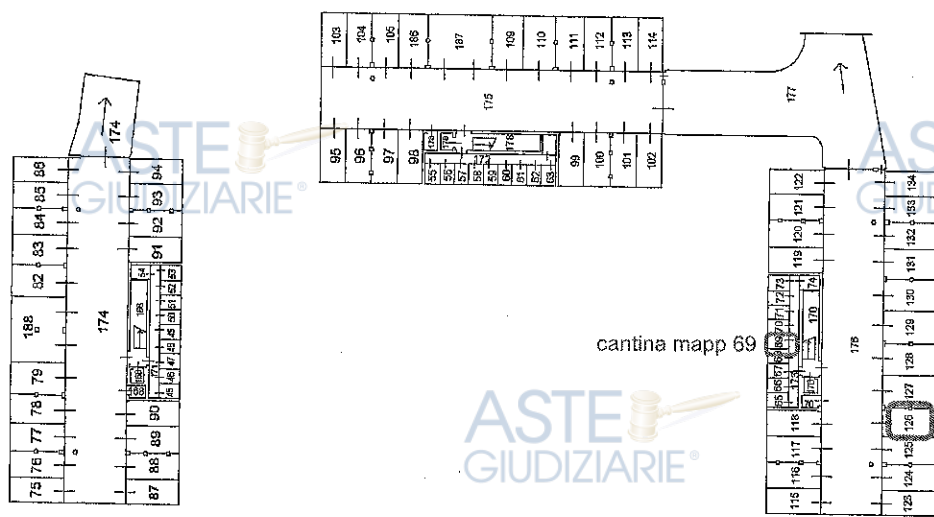
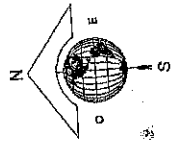
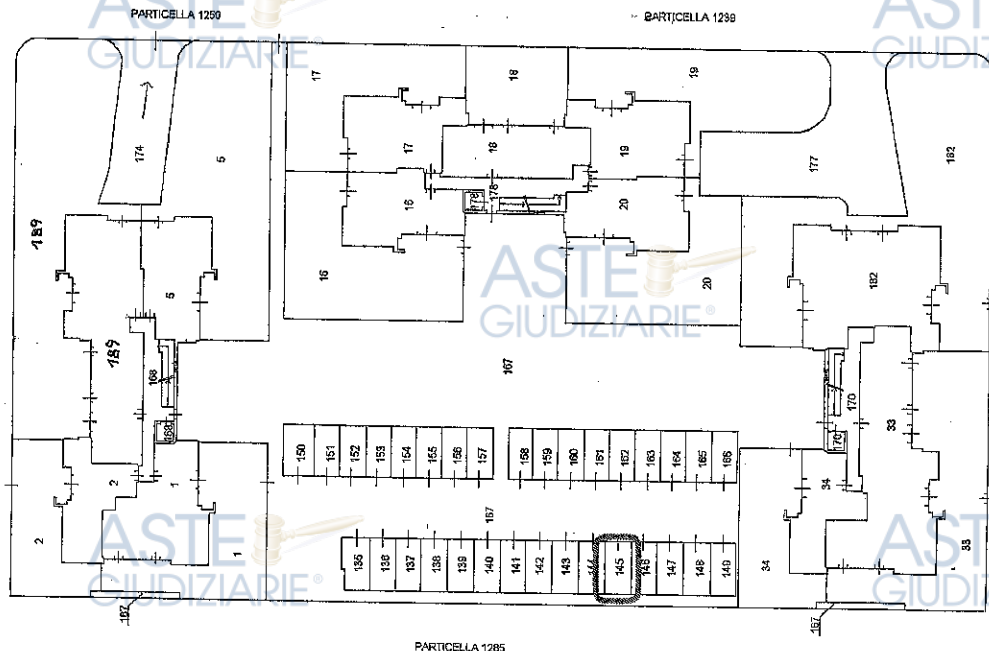
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Elaborato Planimetrico		Compilato da: [REDACTED]	Iscritto all'albo: [REDACTED]	Prov: [REDACTED]	N. [REDACTED]
Comune di Altopascio		Sessione:	Foglio: 24	Protocollo n. LU0057434	del 14/09/2022
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del			
		Scala 1: 500			

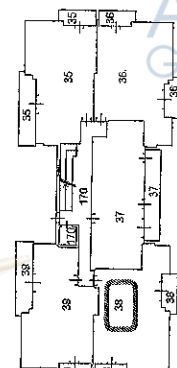
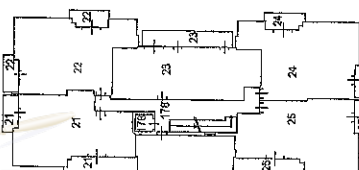
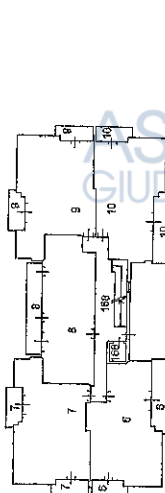
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lucca



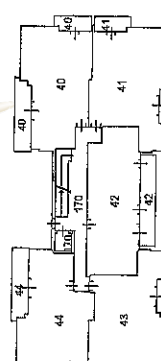
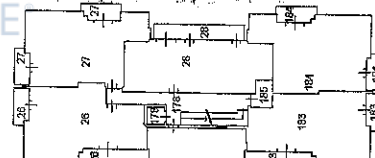
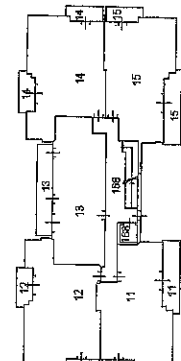
PIANO INTERRATO

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: [redacted]	Iscritto all'albo: [redacted]	Prov: [redacted]	N. [redacted]
Comune di Altopascio		Sezione: Foglio: 24	Particella: 1286	Protocollo n. LU0057434	del 14/09/2022
Dimostrazione grafica dei subalberi		Tipo Mappale n. [redacted] del [redacted] Scala 1: 500			

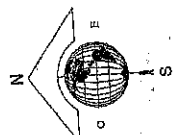
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Lucca



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ALTOPASCIO		Sezione	Foglio 24	Particella 1286	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
2	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
3	via regione marche		T			SOPPRESSO
4	via regione marche		T			SOPPRESSO
5	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
6	via regione marche		1			ABITAZIONE
7	via regione marche		1			ABITAZIONE
8	via regione marche		1			ABITAZIONE
9	via regione marche		1			ABITAZIONE
10	via regione marche		1			ABITAZIONE
11	via regione marche		2			ABITAZIONE
12	via regione marche		2			ABITAZIONE
13	via regione marche		2			ABITAZIONE
14	via regione marche		2			ABITAZIONE
15	via regione marche		2			ABITAZIONE
16	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
17	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
18	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
19	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
20	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
21	via regione marche		1			ABITAZIONE
22	via regione marche		1			ABITAZIONE
23	via regione marche		1			ABITAZIONE
24	via regione marche		1			ABITAZIONE
25	via regione marche		1			ABITAZIONE
26	via regione marche		2			ABITAZIONE
27	via regione marche		2			ABITAZIONE
28	via regione marche		2			ABITAZIONE
29						SOPPRESSO
30						SOPPRESSO

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2023
Ora: 08:48:49
Numero Pratica: T40460
Pag: 2 - Segue

31					SOPPRESSO
32					SOPPRESSO
33	via regione marche		T		ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
34	via regione marche		T		ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
35	via regione marche		1		ABITAZIONE
36	via regione marche		1		ABITAZIONE
37	via regione marche		1		ABITAZIONE
38	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
44	via regione marche		2		ABITAZIONE
45	via regione marche		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	via regione marche		S1		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		S1		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		S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
60	via regione marche		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		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
66	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		S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
72	via regione marche		S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)



Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2023
Ora: 08:48:49
Numero Pratica: T40460
Pag: 3 - Segue

73	via regione marche	S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
74	via regione marche	S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
75	via regione marche	S1		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	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
83	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
84	via regione marche	S1		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	S1		POSTO AUTO COPERTO
89	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
90	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
91	via regione marche	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	S1		POSTO AUTO COPERTO
96	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
97	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
98	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
99	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
100	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
101	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
102	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
103	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
104	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
105	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
109	via regione marche	S1		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	S1		POSTO AUTO COPERTO
114	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
115	via regione marche	S1		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		POSTO AUTO COPERTO
121	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO

122	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
123	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
124	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
125	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
126	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
127	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
128	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
129	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
130	via regione marche	S1		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
136	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
137	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
138	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
139	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
140	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
141	via regione marche	T		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
146	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
147	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
148	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
149	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
150	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
151	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
152	via regione marche	T		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
157	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
158	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
159	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
160	via regione marche	T		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
165	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO

166	via regione marche		T			POSTO AUTO SCOPERTO
167	via regione marche		T			(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE, AIUOLE CONDOMINIALI E VANI CONTATORI A COMUNE DEI SUB.1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44 E A COMUNE DEI SUB DAL 45 AL 105 E DAL 109 AL 166 E AI SUB 183-184-186-187-189
168	via regione marche		S1-T - 1-2			(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		S1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.45-46-47-48-49-50-51-52-53-54
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		S1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.65-66-67-68-69-70-71-72-73-74
174	via regione marche		S1-T			(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		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			(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	via regione marche		S1-T - 1-2			(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		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
183	via divisione folgore	4	2		15	ABITAZIONE
184	via divisione folgore	4	2		14	ABITAZIONE

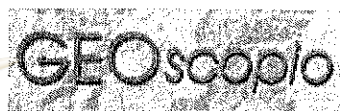
185	via divisione folgore	SNC	2			(BCNC) DISIMPEGNO DI ACCESSO COMUNE AI SUB. 183 E 184
186	via divisione folgore	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
187	via divisione folgore	SNC	S1			POSTO AUTO COPERTO
188	via divisione folgore	SNC	S1			AUTORIMESSA
189	via divisione folgore	2	T		3	ABITAZIONE E RESEDE ESCLUSIVA





Regione Toscana

ASTE
GIUDIZIARIE®



Catasto e Urbanizzazione

Scala 1 : 2,000



EPSG:25832

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Google Maps Altopascio



Immagini ©2023 Magar Technologies, Dati cartografici ©2023 20 m

2003

Firmato Da: DINI LUCA Emesso

ASTE
GIUDIZIARIE®



DINI & NIERI

TECNOSTUDIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. n. 192/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

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#: 501dc1917bcb3c506870fcb6b33ea02

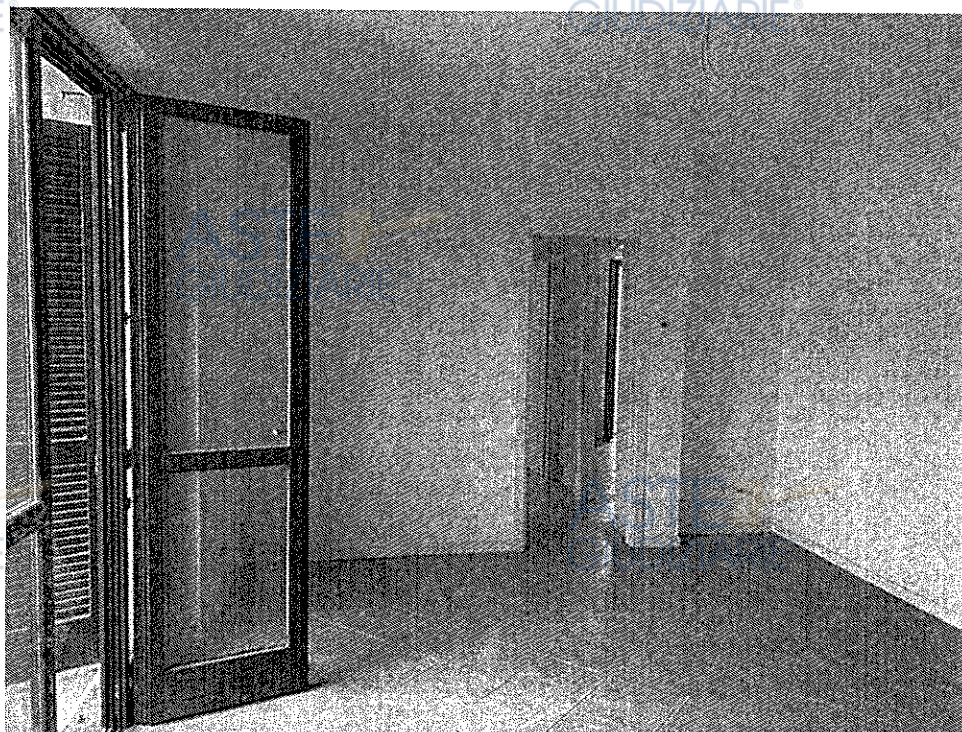
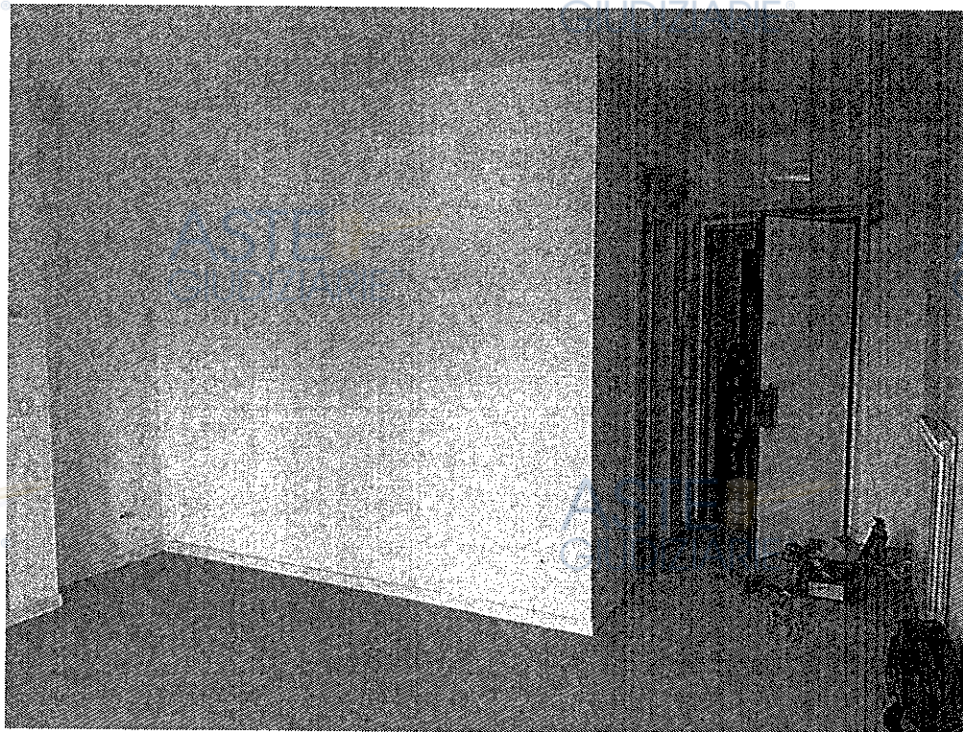






VANO SCALA CONDOMINIALE E INGRESSO 1° P.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

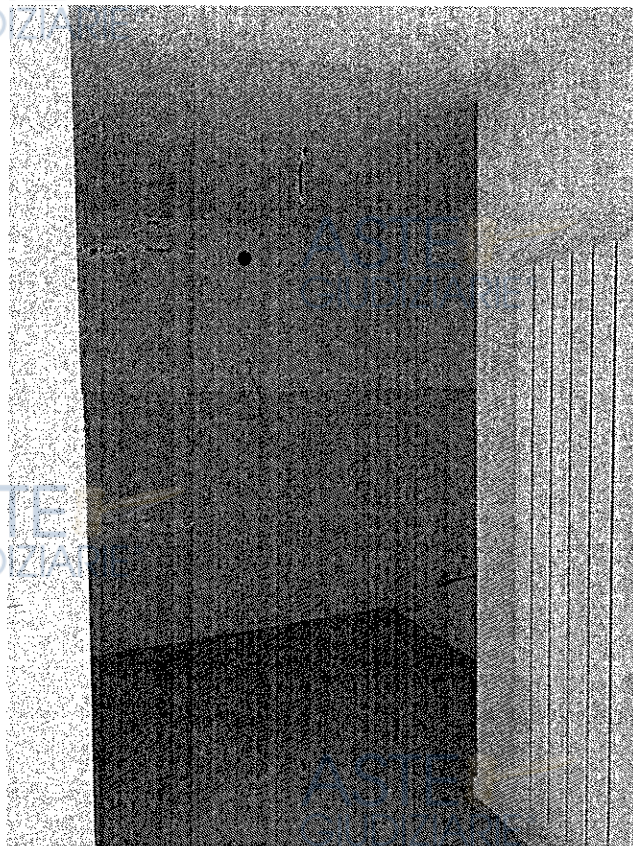
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: DINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bcb3c506870f6f6b3ea02

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

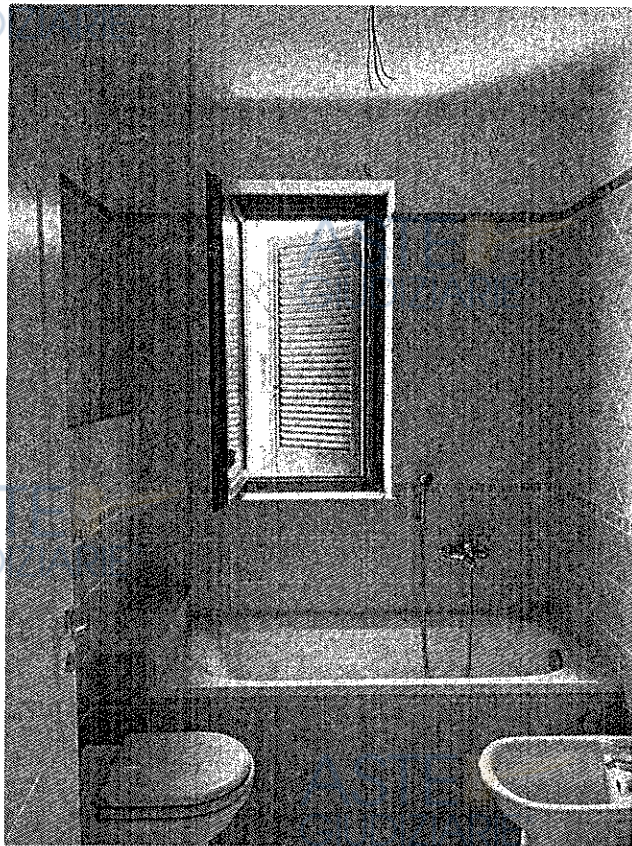
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

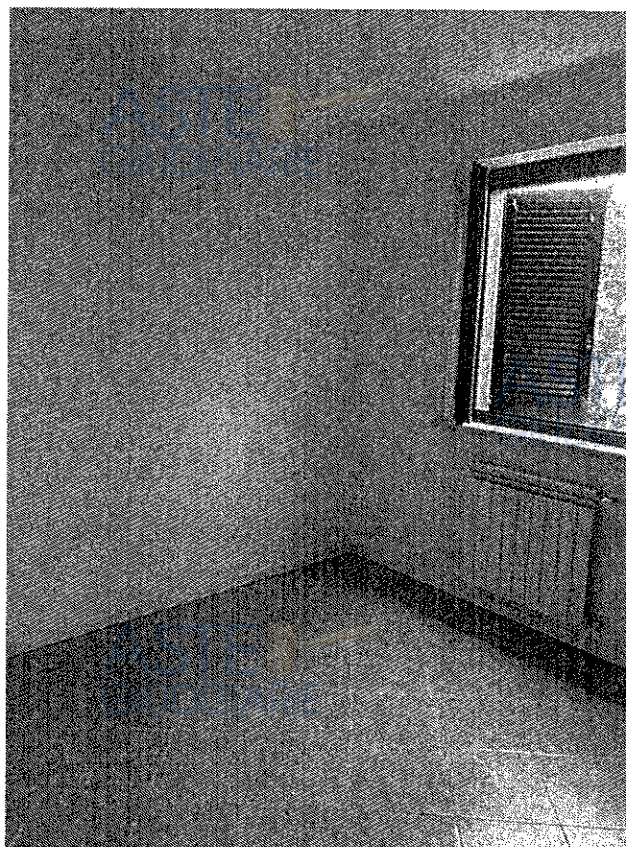
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



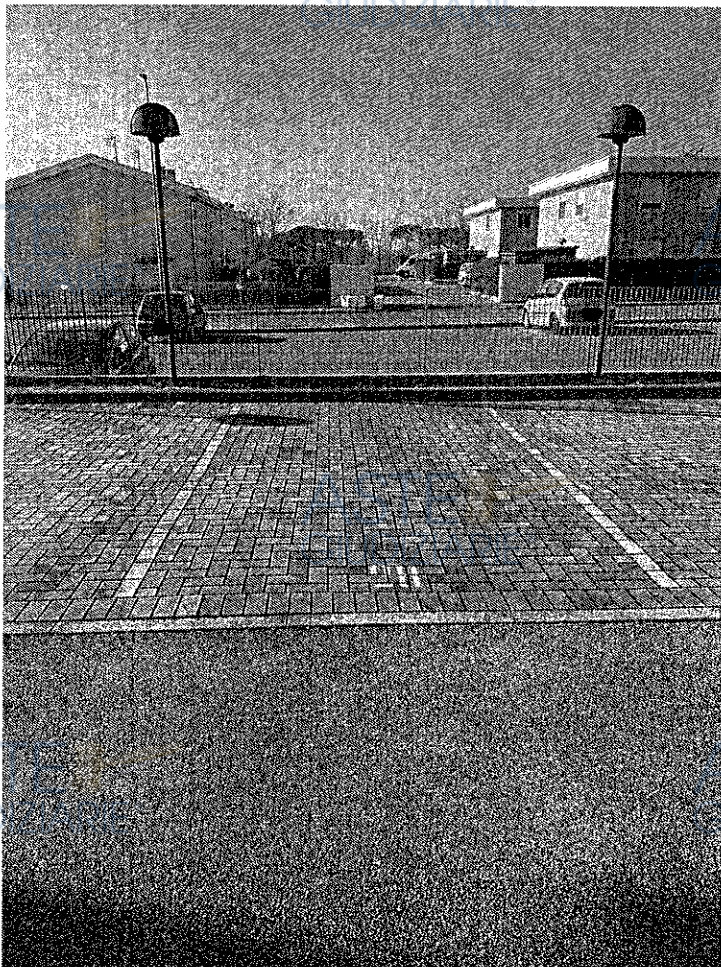


CANTINA





POSTO AUTO COPERTO



POSTO AUTO SCOPERTO





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

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

Compilata da:

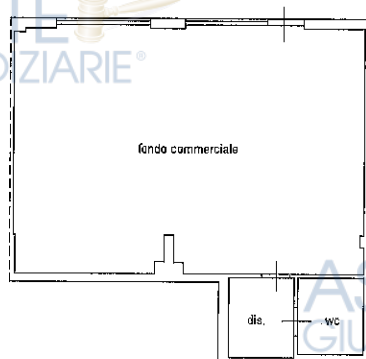
Iscritto all'albo:

Prov. [REDACTED]

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

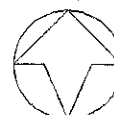
Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

h=2.70

NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64120 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 16/10/2023 Ora: 17.26.50
Visura n.: T339299 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023

agenzia
Entrate
Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di VIAREGGIO (Codice:L833)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 20

INTESTATO

1	(I) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 26/01/2022

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO								DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	667	20			C/1	6	71 m²	Totale: 77 m²	Euro 1.723,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n. LU0005558 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2629.1/2022)
Indirizzo		VIA DELLA VETRAIA n. 4D Piano T										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 84; Sez. urbana: Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 85; Sez. urbana: Foglio: 22 Particella: 667 Sub.: 86;										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L833 - Foglio 22 - Particella 667

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N°	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	667	20			C/1	6	71 m²	Totale: 77 m²	Euro 1.723,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLA VETRAIA Piano T										
Notifica							Partita		Mod.58			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023

Annotazioni	-classamento e rendita validati
-------------	---------------------------------

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2009

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	667	20			C/1	6	71 m²		Euro 1.723,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n. LU0207954 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17686.1/2009)
Indirizzo				VIA DELLA VETRAIA Piano T								
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita validati								

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2008

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			22	667	20			C/1	6	71 m²		Euro 1.723,42	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)	
Indirizzo		VIA DELLA VETRAIA Piano T												
Notifica								Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/06/2019

DATI ANAGRAFICI			DATI FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	Codice	Cognome e Nome	Codice Fiscale	Indirizzo	Diritti	Oneri
1					(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/06/2019 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Repertorio n. 55728 Sede T2G Registrazione Volume 1.T 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						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli intestati dal 11/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 03/06/2019
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)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 22 Particella 667 Subalterno 1; Foglio 22 Particella 669 Subalterno 1; Foglio 22 Particella 671 Subalterno 1;

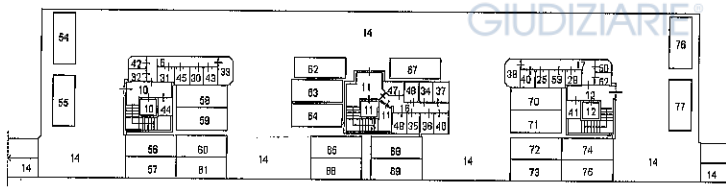
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

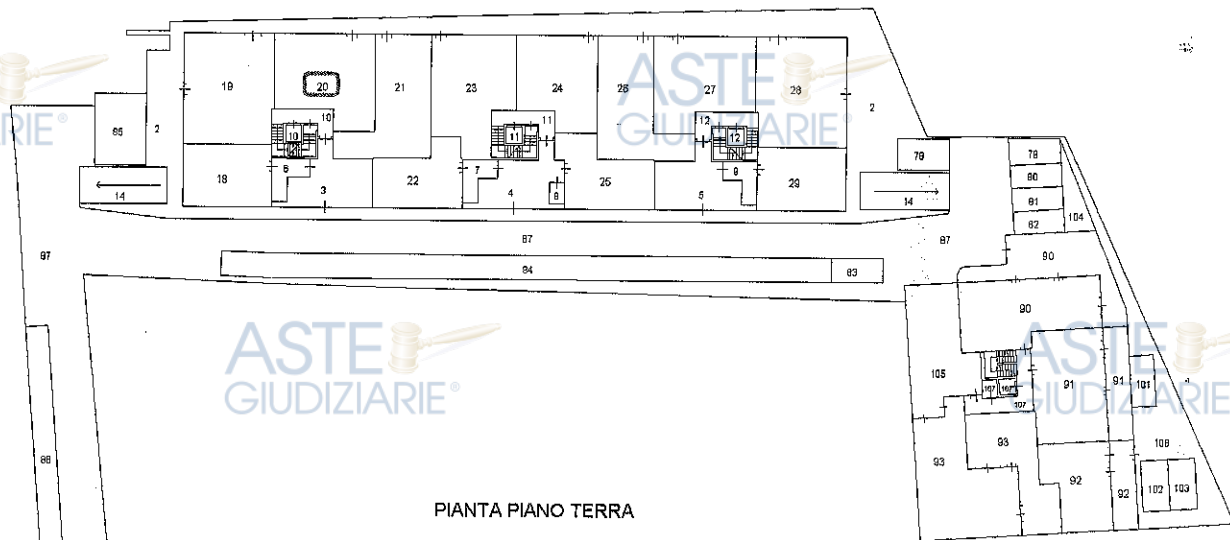
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: [redacted]	Isritto all'atto: [redacted]	Prov. [redacted]	N. [redacted]
	Comune di Viareggio	Sezione: [redacted]	Foglio: 22	Particella: 667
	Dimostrazione grafica dei subalterni			
	Tipo Mappale n. del [redacted] Scala 1 : 500			
Protocollo n. LU0186322 del 26/10/2009				

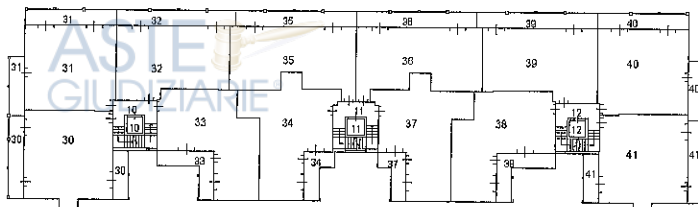
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lucca



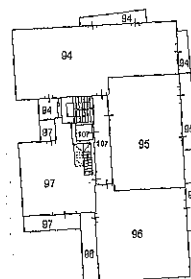
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



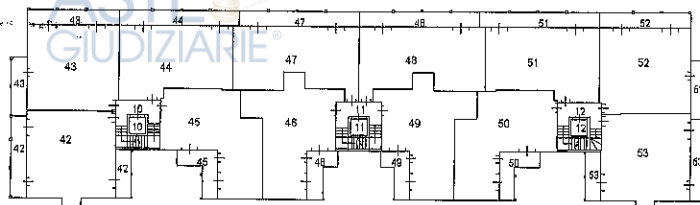
PIANTA PIANO PRIMO



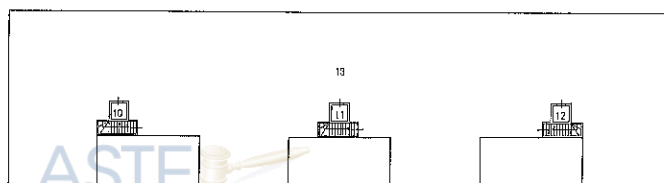
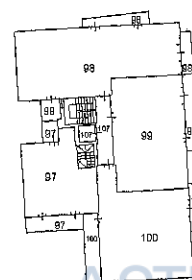
NORD

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: [REDACTED]	Iscritto all'albo: [REDACTED]	Prov: [REDACTED]	N. [REDACTED]
Comune di Viareggio	Sezione: 22	Particella: 667	Protocollo n. LU0186322	del 26/10/2009
Dimostrazione grafica del subalterno			Tipo Mappale n. [REDACTED]	Scala 1 : 500

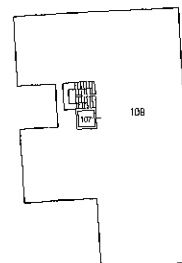
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lucca



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



NORD

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VIAREGGIO			22	667		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	via della vetraia		T			(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
3	via della vetraia		T			(BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45
4	via della vetraia		T			(BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.22-23-24-25-34-35-36-37-46-47-48-49
5	via della vetraia		T			(BCNC) PASSAGGIO E VANI CONTATORI COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53
6	via della vetraia		T			(BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45
7	via della vetraia		T			(BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB.22-23-24-25-34-35-36-37-46-47-48-49
8	via della vetraia		T			(BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB.22-23-24-25-34-35-36-37-46-47-48-49
9	via della vetraia		T			(BCNC) PASSAGGIO COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53
10	via della vetraia		S1-T - 1-2 - 3			(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.18-19-20-21-30-31-32-33-42-43-44-45
11	via della vetraia		S1-T - 1-2 - 3			(BCNC) VANO SCALE, ASCENSORE E LOCALE MACCHINE COMUNE AI SUB.22-23-24-34-35-36-37-46-47-48-49
12	via della vetraia		S1-T - 1-2 - 3			(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB.25-26-27-28-29-38-39-40-41-50-51-52-53
13	via della vetraia		3			(BCNC) TERRAZZA 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
14	via della vetraia		S1-T			(BCNC) RAMPA DI ACCESSO INTERRATO E VIABILITA CONDOMINIALE INTERRATO COMUNE AI SUB.54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77
15	via della vetraia		S1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE COMUNE AI SUB.30-31-32-33-42-43-45
16	via della vetraia		S1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE COMUNE AI SUB.34-35-36-37-46-47-48-49

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2023
Ora: 09:45:13
Numero Pratica: T73239
Pag: 2 - Segue

17	via della vetraia	S1	(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE COMUNE AI SUB.25-29-38-40-50-52-53
18	via della vetraia	T	NEGOZIO
19	via della vetraia	T	NEGOZIO
20	via della vetraia	T	NEGOZIO
21	via della vetraia	T	NEGOZIO
22	via della vetraia	T	NEGOZIO
23	via della vetraia	T	NEGOZIO
24	via della vetraia	T	NEGOZIO
25	via della vetraia	S1-T	NEGOZIO
26	via della vetraia	T	NEGOZIO
27	via della vetraia	T	NEGOZIO
28	via della vetraia	T	NEGOZIO
29	via della vetraia	S1-T	NEGOZIO
30	via della vetraia	S1-1	ABITAZIONE
31	via della vetraia	S1-1	ABITAZIONE
32	via della vetraia	S1-1	ABITAZIONE
33	via della vetraia	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	S1-1	ABITAZIONE
38	via della vetraia	S1-1	ABITAZIONE
39	via della vetraia	1	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	S1-2	ABITAZIONE
47	via della vetraia	S1-2	ABITAZIONE
48	via della vetraia	S1-2	ABITAZIONE
49	via della vetraia	S1-2	ABITAZIONE
50	via della vetraia	S1-2	ABITAZIONE
51	via della vetraia	2	ABITAZIONE
52	via della vetraia	S1-2	ABITAZIONE
53	via della vetraia	S1-2	ABITAZIONE
54	via della vetraia	S1	POSTO AUTO COPERTO
55	via della vetraia	S1	POSTO AUTO COPERTO
56	via della vetraia	S1	POSTO AUTO COPERTO
57	via della vetraia	S1	POSTO AUTO COPERTO
58	via della vetraia	S1	POSTO AUTO COPERTO
59	via della vetraia	S1	POSTO AUTO COPERTO

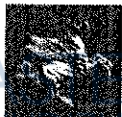
60	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
61	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
62	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
63	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
64	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
65	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
66	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
67	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
68	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
69	via della vetraia	S1		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 vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
75	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
76	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
77	via della vetraia	S1		POSTO AUTO COPERTO
78	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
79	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
80	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
81	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
82	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
83	via della vetraia	T		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	T		(BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29
86	via della vetraia	T		(BCC) POSTI AUTO SCOPERTI COMUNI AI SUB.18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29
87	via della vetraia	T		(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- 3-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103
88				SOPPRESSO
89				SOPPRESSO
90	via della vetraia	T		ABITAZIONE
91	via della vetraia	T		ABITAZIONE
92	via della vetraia	T		UFFICIO
93	via della vetraia	T		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

95	via della vetraia	1		ABITAZIONE
96	via della vetraia	1		ABITAZIONE
97	via della vetraia	1-2		ABITAZIONE
98	via della vetraia	2		ABITAZIONE
99	via della vetraia	2		ABITAZIONE
100	via della vetraia	2		ABITAZIONE
101	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
102	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
103	via della vetraia	T		POSTO AUTO SCOPERTO
104	via della vetraia	T		(BCNC) AIUOLA CONDOMINIALE E VANO CONTATORI COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
105	via della vetraia	T		(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
106	via della vetraia	T		(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-10- 0-101-102-103
107	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
108	via della vetraia	3		(BCNC) TERRAZZA CONDOMINIALE COMUNE AI SUB.90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

Visura telematica



Regione Toscana

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOscopio

Catasto e Urbanizzazione

Scala 1 : 2,000



FOGLIO 22 PARTICELLA 667

EPSG:25832

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

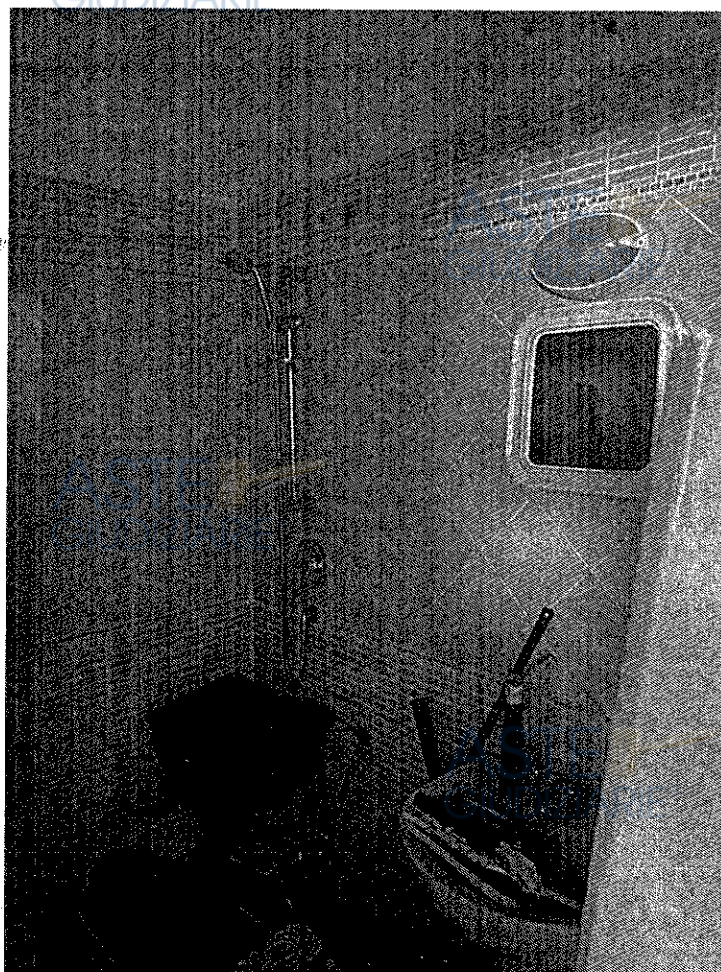
ASTE
GIUDIZIARIE®

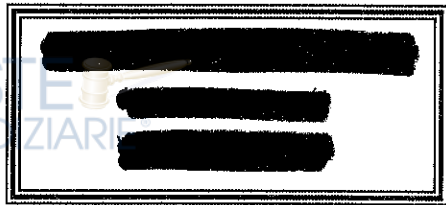


Immagini ©2023 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 20 m









ASTE
GIUDIZIARIE



19 Settembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE

Gent.mo
Geom. Luca Dini
Via di Vorno, 9 A/4 - Guamo
55060 Capannori (LU)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Oggetto: Esecuzione Immobiliare RG n. 192/2022 - Relazione al CTU

ASTE
GIUDIZIARIE

Riscontrando la Sua cortese richiesta, in qualità di amministratore pro tempore del "[REDACTED]", di seguito riporto le informazioni richieste, relativamente all'unità immobiliare intestata a [REDACTED] ed individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

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, [REDACTED].

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 necessaria l'approvazione anche del [REDACTED] con cui viene condivisa la viabilità esterna, pertanto ad oggi i lavori sono sospesi in attesa di tale deliberazione. Qualora anche il [REDACTED] approvasse tale 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

[REDACTED]

Indirizzo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

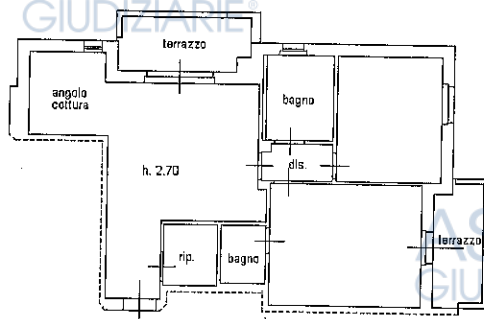
[REDACTED]

[REDACTED]

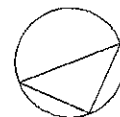
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca	Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio Via Regione Marche civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	
	Sezione:	Compilata da:
	Foglio: 24	Iscritto all'albo:
	Particella: 1286	Prov. [REDACTED] N. [REDACTED]
	Subalterno: 38	



PIANTA PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64649 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Via Regione Marche

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 1286

Subalterno: 69

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. [REDACTED]

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

cantina
h. 2,40

PIANTA PIANO INTERRATO



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2023 - n. T64650 - Richiedente: [REDACTED]

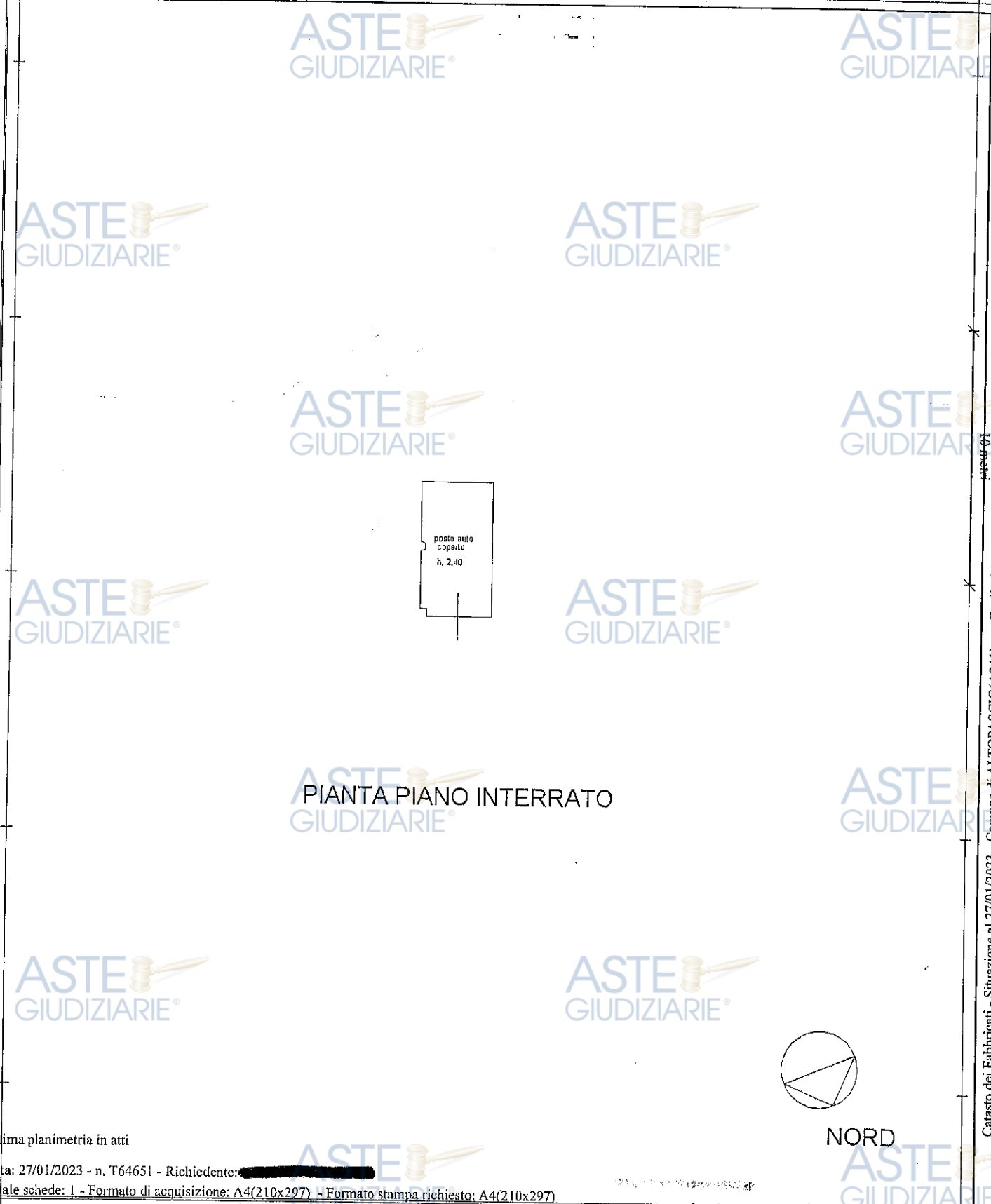
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione 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 69 >

Firmato D87B1917BCBE3C506870FC8BB3EA02

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca	Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio Via Regione Marche civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: [REDACTED]
	Sezione:	Iscritto all'albo: [REDACTED]
	Foglio: 24	Prov. [REDACTED]
	Particella: 1286	N. [REDACTED]
	Subalterno: 126	



PIANTA PIANO INTERRATO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2023 - Comune di ALTOPASCIO(A241) - < Foglio 24 - Particella 1286 - Subalterno 126 >
Firmato DA [REDACTED] CHIEFARUBRICHE SLP A. NG CA 3 Serial#: 501dc1917bche3c506870f6f8bb3ea02

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca	Dichiarazione protocollo n. LU0140291 del 03/08/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio Via Regione Marche civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	
	Sezione:	
	Foglio: 24	
	Particella: 1286	
	Subalterno: 145	Compilata da: [REDACTED]
		Iscritto all'albo: [REDACTED]
		Prov. [REDACTED] N. [REDACTED]

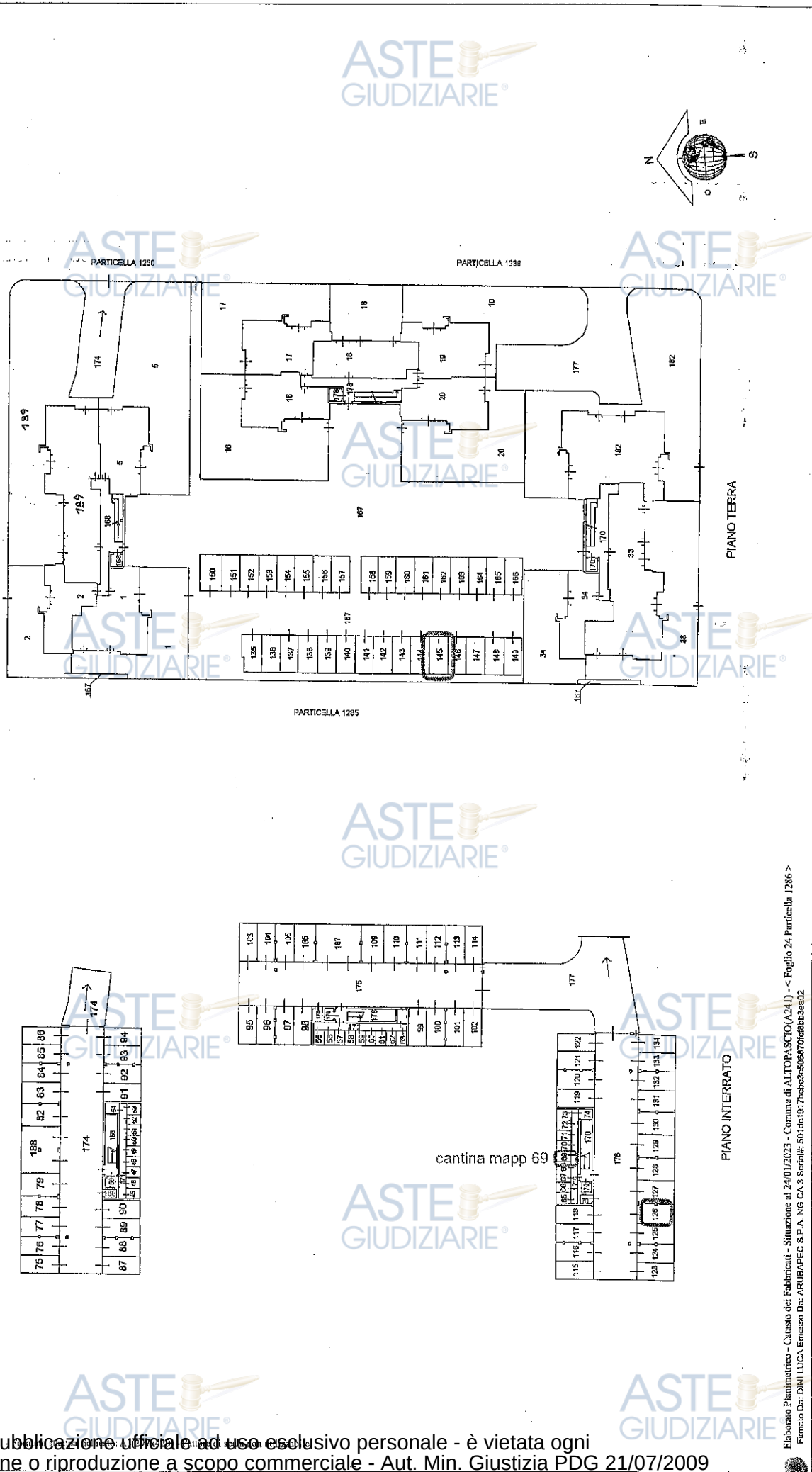


Ultima planimetria in atti



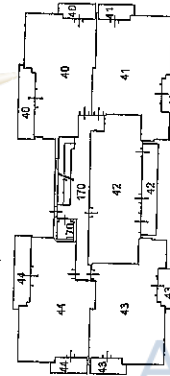
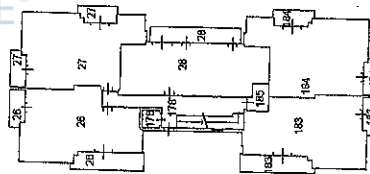
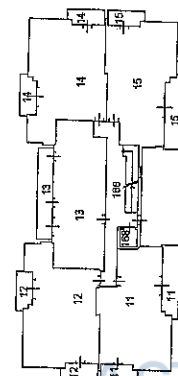
ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'albo: [REDACTED]		Prov. [REDACTED]	
Comune di Altopascio		Sezione: 24		Foglio: 24	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del	
		Particella: 1286		Protocollo n. LU0057434 del 14/09/2022	
		Scala 1 : 500			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Lucca

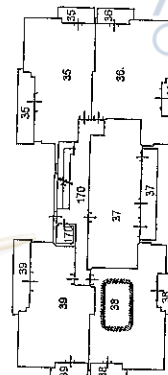
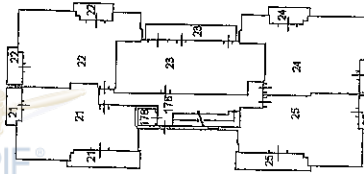
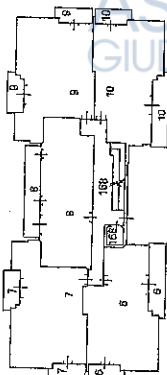


ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: [REDACTED]		Iscritto all'albo: [REDACTED]		Prov. [REDACTED]	
Comune di Altopascio		Serione:		Foglio: 24		Particella: 1286	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.		del		Protocollo n. LU0057434 del 14/09/2022	
						Scala 1 : 500	

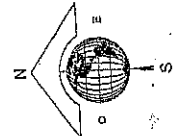
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lucca



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ALTOPASCIO		Sezione	Foglio 24	Particella 1286	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
2	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
3	via regione marche		T			SOPPRESSO
4	via regione marche		T			SOPPRESSO
5	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
6	via regione marche		1			ABITAZIONE
7	via regione marche		1			ABITAZIONE
8	via regione marche		1			ABITAZIONE
9	via regione marche		1			ABITAZIONE
10	via regione marche		1			ABITAZIONE
11	via regione marche		2			ABITAZIONE
12	via regione marche		2			ABITAZIONE
13	via regione marche		2			ABITAZIONE
14	via regione marche		2			ABITAZIONE
15	via regione marche		2			ABITAZIONE
16	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
17	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
18	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
19	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
20	via regione marche		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
21	via regione marche		1			ABITAZIONE
22	via regione marche		1			ABITAZIONE
23	via regione marche		1			ABITAZIONE
24	via regione marche		1			ABITAZIONE
25	via regione marche		1			ABITAZIONE
26	via regione marche		2			ABITAZIONE
27	via regione marche		2			ABITAZIONE
28	via regione marche		2			ABITAZIONE
29						SOPPRESSO
30						SOPPRESSO

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2023
Ora: 08:48:49
Numero Pratica: T40460
Pag: 2 - Segue

31					SOPPRESSO
32					SOPPRESSO
33	via regione marche		T		ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
34	via regione marche		T		ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
35	via regione marche		1		ABITAZIONE
36	via regione marche		1		ABITAZIONE
37	via regione marche		1		ABITAZIONE
38	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
44	via regione marche		2		ABITAZIONE
45	via regione marche		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	via regione marche		S1		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		S1		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		S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
60	via regione marche		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		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
66	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		S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
72	via regione marche		S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)

73	via regione marche	S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
74	via regione marche	S1		LOCALE DI DEPOSITO (CANTINA)
75	via regione marche	S1		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	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
83	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
84	via regione marche	S1		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	S1		POSTO AUTO COPERTO
89	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
90	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
91	via regione marche	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	S1		POSTO AUTO COPERTO
96	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
97	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
98	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
99	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
100	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
101	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
102	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
103	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
104	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
105	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
109	via regione marche	S1		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	S1		POSTO AUTO COPERTO
114	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
115	via regione marche	S1		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		POSTO AUTO COPERTO
121	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO



Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2023
Ora: 08:48:49
Numero Pratica: T40460
Pag: 4 - Segue

122	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
123	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
124	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
125	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
126	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
127	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
128	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
129	via regione marche	S1		POSTO AUTO COPERTO
130	via regione marche	S1		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
136	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
137	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
138	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
139	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
140	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
141	via regione marche	T		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
146	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
147	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
148	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
149	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
150	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
151	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
152	via regione marche	T		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
157	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
158	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
159	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO
160	via regione marche	T		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	T		POSTO AUTO SCOPERTO
165	via regione marche	T		POSTO AUTO SCOPERTO

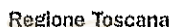
166	via regione marche		T			POSTO AUTO SCOPERTO
167	via regione marche		T			(BCNC) VIABILITA' CONDOMINIALE, AIUOLE CONDOMINIALI E VANI CONTATORI A COMUNE DEI SUB.1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44 E A COMUNE DEI SUB DAL 45 AL 105 E DAL 109 AL 166 E AI SUB 183-184-186-187-189
168	via regione marche		S1-T - 1-2			(BCNC) VANO SCALE ED ASCENSORE A COMUNE DEI SUB.1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-4-5-46-47-48-49-50-51-52-53-54-75-76-77-78-79-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-186-189
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		S1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.45-46-47-48-49-50-51-52-53-54
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		S1			(BCNC) DISIMPEGNO CANTINE A COMUNE DEI SUB.65-66-67-68-69-70-71-72-73-74
174	via regione marche		S1-T			(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		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			(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	via regione marche		S1-T - 1-2			(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		T			ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVA
183	via divisione folgore	4	2		15	ABITAZIONE
184	via divisione folgore	4	2		14	ABITAZIONE

Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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	T		3	ABITAZIONE E RESEDE ESCLUSIVA





ASTE GIUDIZIARIE

GEOscopio

Scala: 1 : 2,000



EPSG:25832

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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



Google Maps - Altopascio

