

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

All'udienza del 09/04/2025, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Alessandro, con studio in Via Puccini 144 - 55049 - Viareggio (LU), email bonuccelli@live.it, PEC alessandro.bonuccelli@geopec.it, Tel. 0584961423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Zanardelli n. 32 Torre del Lago Puccini

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Viareggio frazione Torre del Lago via Zanardelli n. 32, elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e corredato di resede esclusivo su tre lati; vi si accede attraverso passo comune ad altri due fabbricati interno alla via Zanardelli. Si compone al piano terreno da soggiorno, cucina, ripostiglio, camera, stanza armadi, camera con armadi, disimpegno e servizio igiene; al piano primo sottotetto da due locali di sgombero e ripostiglio (attualmente servizio igienico ma che dovrà essere ripristinato); al piano interrato da cantina (attualmente utilizzata come cucina ma che dovrà essere ripristinata), servizio igienico e lavanderia. Il tutto corredato da resede esclusivo e porticato su tre lati al piano terreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Zanardelli n. 32 Torre del Lago Puccini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' stata prodotta certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato ha contratto matrimonio nel comune di Bagni di Lucca in data 30.09.2000 scegliendo il regime della separazione legale dei beni come risulta dall'estratto allegato.

Con atto in data 28 DICEMBRE 2015 a rogito del notaio TOLOMEI ROBERTO del distretto notarile di LUCCA gli sposi GIANNECCHINI CRISTIANO nato in LUCCA il 18 SETTEMBRE 1968 e NUTI PAOLA nata in FIRENZE il 27 LUGLIO 1973 hanno costituito un fondo patrimoniale.

CONFINI

confina con passo comune distinto dal sub. 5 della part. 2243, beni distinti dal sub. 1 e 3 della particella 2243 s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piano terreno	72,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	T
soffitta	42,00 mq	53,00 mq	0,5	26,50 mq	180,00 m	1
cantina	54,00 mq	63,00 mq	0,5	31,50 mq	2,50 m	s1
porticato	58,00 mq	58,00 mq	0,35	20,30 mq	0,00 m	T
resede	120,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				185,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,30 mq		

Si precisa che la soffitta presenta con copertura inclinata con altezza variabile da m. 2,55 a m. 1,25, nella tabella è stata indicata l'altezza media di 1,80 circa.

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 35% dei patii e porticati;
- b) 10% dei giardini di ville e villini;
- c) 50% superficie cantine e soffitte con rifinitura a civile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene risulta in catasto correttamente intestato all'esecutato.

Si precisa che il mappale 2243 sub.2 deriva dalla variazione del 26/05/2008 Pratica n. LU0130778 in atti dal 26/05/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 7065.1/2008) dal precedente mappale 2243;

Il mappale 2243 deriva per DEMOLIZIONE TOTALE del 23/05/2008 Pratica n. LU0130440 in atti dal 23/05/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 6973.1/2008) dal precedente mappale 34 sub. 1;

il mappale 34 sub. 1 deriva per VARIAZIONE del 31/07/2006 Pratica n. LU0106721 in atti dal 31/07/2006 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE dal precedente mappale 34.

DATI CATASTALI

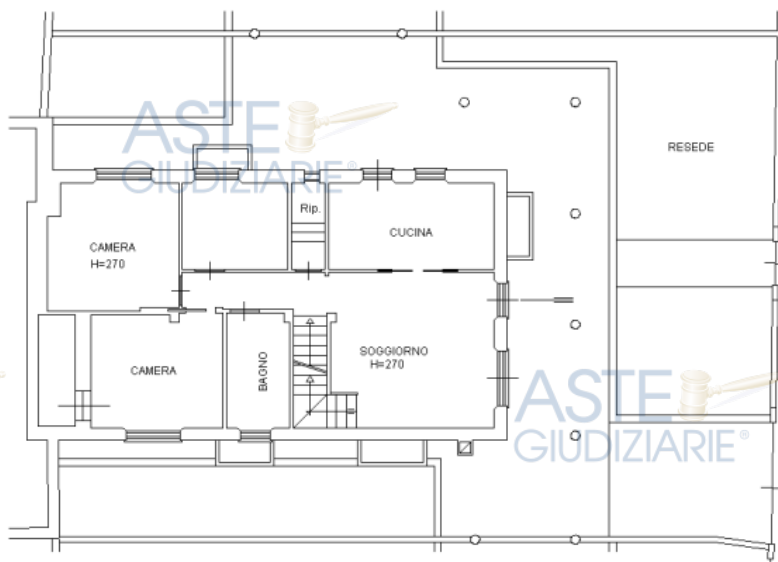
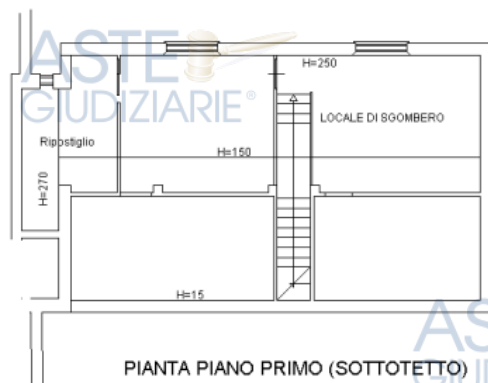
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	2243	2		A3	5	6,5		840,92 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto non è rappresentata la cucina al piano interrato ed il wc al piano primo-sottotetto.

A seguito del ripristino di tali destinazioni per raggiungere la conformità edilizia verrà ripristinata anche la conformità catastale.



Si precisa che il passo comune ai tre fabbricati che consente l'accesso agli stessi dalla via Zanardelli risulta censito al catasto fabbricati del comune di Viareggio al foglio 47 particella 2243 sub. 5 BCNC ai sub. 1,2 e 3.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c. Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo in loco di tipo ricognitivo senza poter effettuare indagini demolitive o saggi di alcun genere, misurazioni acustiche, né riconfinazioni. Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nelle valutazioni della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di recente costruzione si presenta in buone condizioni di manutenzione generali, ancorché durante il sopralluogo siano state riscontrate diverse infiltrazioni e perdite in particolare nella zona delle scale sono state rilevati segni di umidità e infiltrazioni provenienti dall'esterno sia nelle pareti della cantina enelle bocche di lupo, che nella scala in corrispondenza della canna fumaria della caldaia; anche internamente al fabbricato è stata rilevata una infiltrazione in corrispondenza del servizio igienico sempre nella zona delle scale a seguito di una probabile perdita del servizio igienico.

PARTI COMUNI

Si tratta di un fabbricato unifamiliare, ma edificato assieme ad altri due immobili con i quali condivide l'accesso attraverso il passo comune, nonché i muri di delimitazione delle resedi oltre alla struttura e copertura dei porticati che collegano i tre immobili. Non è presente alcun amministratore e pertanto non è possibile riferire su costi di gestione e/o eventuali lavori condominiali deliberati.

Dalla lettura dell'atto di acquisto risultano comuni il vano contatori meglio individuato in catasto al foglio 47 part. 2243 sub. 4; la strada di accesso meglio individuato in catasto al foglio 47 part. 2243 sub. 5, beni comuni non censibili ai sub. 1, 2 e 3 della part. 2243.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'interrogazione effettuata sul portale della regione toscana il bene in oggetto risulta in aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/04 art. 142 lett. H ovvero zone gravate da usi civici (Beni civici di Viareggio).

Dalla lettura dell'atto di provenienza risulta che l'area sulla quale è stato realizzato il complesso edilizio di cui

fa parte il fabbricato in oggetto è gravata da servitù perpetua di passo, da esercitarsi, in ogni tempo e con ogni mezzo, sulla striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 4 che dalla via Zanardelli costeggia i beni Bini Esmano o suoi aventi causa sul lato di levante fino al raggiungimento della porzione "b" del mappale 33 del foglio 47 del catasto terreni; servitù da esercitarsi in conformità a quanto stabilito nell'atto not. Sartini Arnaldo del 26.07.1968 rep. 16781 / 3699.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato in muratura e cemento armato elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato, con solai e copertura in laterocemento, pavimento del piano terreno e primo in legno, scala interna in marmo, infissi interni in legno tamburato, manto di copertura in cotto, impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e punti radianti; recinzione esterna in muratura e metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pervenuto in Nuti Paola da poteri di Impregest srl in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano del 25.11.2008 rep. 35.256/9146.

Nella Impergest il bene era pervenuto da poteri di Bini Giovanna, Bini Roberta e Bini Giacomo assieme a più ampia consistenza per acquisto e successiva trasformazione edilizia del precedente fabbricato con atto di compravendita a rogiti del notaio Vincenzo De Luca del 02/08/2006 rep. 31.080/6720.

Nei suddetti dante causa il bene era pervenuto per successione del padre Bini Giovanni apertasi il 03/02/2005 giusta dichiarazione di successione dle 13.06.2005 n. 11737/6588 e accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lucca il 10/08/2006 ai nn. 17708/10520.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 30/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Lucca il 01/12/2008
Reg. gen. 23397 - Reg. part. 4235

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 275.000,00

Rogante: not. DE LUCA VINCENZO

Data: 25/11/2008

N° repertorio: 35257

N° raccolta: 9147

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Lucca il 02/08/2022

Reg. gen. 14617 - Reg. part. 2233

Quota: 1/1

Importo: € 402.617,88

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 201.308,94

Rogante: Agenzia Entrate

Data: 01/08/2022

N° repertorio: 1588

N° raccolta: 6222

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Lucca il 21/01/2016

Reg. gen. 747 - Reg. part. 493

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 05/12/2024

Reg. gen. 20555 - Reg. part. 15593

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 4 art. 54.2 delle NTA.

L'area sulla quale insiste il bene in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico e risulta vincolata ai sensi del D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 Tipologia; D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 - art. 136 D.Lgs. 42/04 lettera "C" e "D".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'attuale consistenza immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata previa demolizione del preesistente fabbricato in forza del PDC n. 214 del 18.07.2006 e successiva variante in corso d'opera presentata a mezzo DIA prot. 79116 del 21.10.2008.

In data 08/01/2009 è stata depositata a firma di tecnico abilitato attestazione di abitabilità relativa a tutto il compendio immobiliare di cui il bene in oggetto è parte con contestuale dichiarazione di aconformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del sopralluogo effettuato, rispetto ai titoli edilizi sopra citati è stato rilevato come al piano primo/sottotetto sia stato realizzato un servizio igienico al posto del previsto ripostiglio e come al piano interrato fosse presente una cucina con conseguente cambio di utilizzo di tale locale accessorio; inoltre nel resede è stato realizzato un piccolo ripostiglio in metallo e vetro. Tali difformità non risultano regolarizzabili e pertanto dovranno essere ripristinate.

Impiantistica: idro-termosanitario, elettrico, fognario, climatizzazione. Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere anche le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro completa corretta funzionalità.

Si precisa inoltre che nel progetto di cui alla Legge 10/91 era prevista la realizzazione di impianto di riscaldamento a pavimento radiante mentre è stato realizzato a punti radianti.

Relativamente alla agibilità rintracciata in comune si evidenzia come pur essendo richiamati come allegati alcuni documenti non sia stato possibile rinvenire copia del collaudo statico; dell'elaborato tecnico della copertura (e allo stesso tempo del libretto di manutenzione della stessa con i necessari aggiornamenti e controlli previsti dalla legge), misurazione finale per i requisiti acustici passivi; inoltre all'interno dei due permessi edilizi non è stata rintracciata copia del deposito presso il genio civile ancorché anche in questo caso richiamato come collaudo finale al momento del deposito dell'agibilità. Allo stesso tempo non è stata

rintracciata copia di alcuna certificazione impiantistica richiamata sempre al momento del deposito dell'abitabilità.

Per sopperire a tali carenze documentali sarà necessario far eseguire operazioni di verifica, collaudi per ottenere le necessarie certificazioni con la possibilità che possano rendersi necessarie alcune opere di adeguamento e/o interventi al momento non prevedibili in quanto evidenziabili solo a seguito di specifiche verifiche tecniche o interventi diretti sul porto (vedi impianti, verifica liena vita, verifiche strutturali etc).

Per tali attività non essendo possibile stimare analiticamente i costi, e tenuto conto delle possibili incertezze su eventuali interventi edilizi necessari all'adeguamento si ritiene di poter proporre una svalutazione in termini percentuali del valore di stima che tenga conto appunto di tali future attività necessarie a recuperare/ottenere tutta la documentazione tecnica necessaria; svalutazione che viene stimata nella misura del 10% e che verrà applicata in sede di determinazione del valore di vendita giudiziaria.

Per quanto riguarda invece le opere di demolizione e successivi ripristini necessari alla regolarizzazione delle difformità rilevate si stimano in euro 5.000/00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vedi capitolo servitù

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico bene pertanto si è proceduto alla formazione di un solo lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Zanardelli n. 32 Torre del Lago Puccini
Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Viareggio frazione Torre del Lago via Zanardelli n. 32, elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e corredato di resede esclusivo su tre lati; vi si accede attraverso passo comune ad altri due fabbricati interno alla via Zanardelli. Si compone al piano terreno da soggiorno, cucina, ripostiglio, camera, stanza armadi, camera con armadi, disimpegno e servizio igiene; al piano primo sottotetto da due locali di sgombero e ripostiglio (attualmente servizio igienico ma che dovrà essere ripristinato); al piano interrato da cantina (attualmente utilizzata come cucina ma che dovrà essere ripristinata), servizio igienico e lavanderia. Il tutto corredato da resede esclusivo e porticato su tre lati al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2243, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 389.130,00

Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

- ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
- assetto urbanistico, servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale,

- condizioni generali di mercato;
- anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.).

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato rispetto alle quali saranno apportati degli adeguamenti in funzione delle differenze nelle caratteristiche individuate al fine di armonizzare il più possibile i comparabili individuati al bene in oggetto :

Atto notaio Fabio Monaco del 01.08.2024 rep. 59224

avente ad oggetto villetta quadrifamiliare con giardino su due lati elevata a due piani fuori terra oltre a cantina e piano secondo sottotetto posto nel Comune di Viareggio frazione Torre del Lago Puccini, via della Caserma n. 6/G in catasto al foglio 45 part. 1888 della sup. catastale di 178 mq, Compravenduto per euro 255.000 derivandone un valore unitario di euro 1.430/00

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato nel 1981 e non risultano successivi interventi di manutenzione, non è stata rilasciata alcuna garanzia sulla conformità degli impianti, si ipotizzano quindi condizioni di manutenzione abitabili, ma inferiori a quelle del bene in oggetto; Si trova a circa 370 metri in linea d'aria dal bene in oggetto, sempre ad est della Ferrovia, anch'esso raggiungibile attraverso una strada interna di ridotte dimensioni in una zona simile per caratteristiche ed urbanizzazione, ma in una posizione rispetto agli altri fabbricati peggiore rispetto al bene in stima che gode di maggiori spazi e distanze dagli altri fabbricati.

Adeguamento variazione media mercato ad oggi + 4,7% stato manutenzione +600 euro; tipologia e conformazione +5% indipendenza e posizione rispetto agli altri edifici +5%; dimensione = valore adeguato 2.200,00

Atto notaio Domenico Pallottino del 25.06.2024 rep. 3679

avente ad oggetto villetta a schiera con giardino sul fronte e sul retro elevata a tre piani fuori posto nel Comune di Viareggio frazione Torre del Lago Puccini, via della Caserma n. 20/C in catasto al foglio 45 part. 2620 sub 5 della sup. catastale di 119 mq, Compravenduto per euro 235.000 (1/1) derivandone un valore unitario di euro 2.000/00

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato nel 2001, si ipotizzano quindi condizioni di manutenzione simili a quelle del bene in oggetto; Si trova a circa 300 metri in linea d'aria dal bene in oggetto, sempre ad est della Ferrovia, anch'esso raggiungibile attraverso una strada interna di ridotte dimensioni in una zona simile per caratteristiche ed urbanizzazione, ma in una posizione rispetto agli altri fabbricati peggiore rispetto al bene in stima che gode di maggiori spazi e distacchi dagli altri fabbricati.

Adeguamento variazione media mercato ad oggi + 6,1% stato manutenzione =; tipologia e conformazione = indipendenza e distacchi rispetto agli altri edifici +5% dimensione -5% valore adeguato 2000,00

Atto notaio Marco Marvaso del 28/06/2022 rep. 17239

avente ad oggetto villetta a schiera con giardino sul fronte e sul retro elevata a due piani fuori terra oltre a cantina e piano secondo sottotetto posto nel Comune di Viareggio frazione Torre del Lago Puccini, via Della Guidiccione Est n.43 in catasto al foglio 45 part. 2243 sub 3 della sup. catastale di 124 mq, Compravenduto per euro 220.000 derivandone un valore unitario di euro 1.750/00

osservazioni: dalla lettura dell'atto il fabbricato risulta edificato nel 1987 e successivamente oggetto di

sanatorie per opere eseguite in assenza di titolo nel 2004, non è stata rintracciata l'agibilità né le conformità degli impianti, si ipotizzano quindi condizioni di manutenzione inferiori al bene in oggetto. Si trova a circa 400 metri in linea d'aria dal bene in oggetto, sempre ad est della Ferrovia, anch'esso raggiungibile attraverso una strada interna di ridotte dimensioni in una zona simile per caratteristiche ed urbanizzazione, ma in una posizione rispetto agli altri fabbricati peggiore rispetto al bene in stima che gode di maggiori spazi e distanze dagli altri fabbricati.

Adeguamento variazione media mercato ad oggi + 10,3% stato manutenzione +400 euro; tipologia e conformazione = indipendenza e posizione rispetto agli altri edifici +10% dimensione -5% valore adeguato 2400euro/mq

A seguito dell'analisi dei tre comparabili rintracciati e dopo gli opportuni adeguamenti al fine ridurre al minimo le differenze tra i suddetti comparabili e il bene oggetto di stima nonché a seguito delle attualizzazioni dei valori rinvenuti in base alle oscillazioni medie del mercato tra la data della compravendita e la data di stima (tenuto tuttavia conto della minore affidabilità del terzo comparabile individuato a causa della maggiore distanza temporale rispetto alla data odierna), tenuto conto della finalità della presente stima, dello generale buono stato di manutenzione, ma allo stesso tempo i vari problemi di infiltrazioni riscontrati, analizzati i valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 2.100/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Viareggio (LU) - Via Zanardelli n. 32 Torre del Lago Puccini	185,30 mq	2.100,00 €/mq	€ 389.130,00	100,00%	€ 389.130,00
Valore di stima:					€ 389.130,00

Valore di stima: € 390.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
svalutazione per incertezze sull'ottenimento delle certificazioni collaudi etc (vedi conformità edilizia)	10,00	%
ripristino difformità	5000,00	€

Valore finale di stima: € 346.000,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni

dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

Prezzo Base D'Asta 346.000- 20% = **275.000/00 (duecentosettantacinque/00)**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Viareggio, li 05/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonuccelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - copia agibilità
- ✓ Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - visura catastale
- ✓ Altri allegati - estratto matrimonio
- ✓ Altri allegati - estratto titolo edilizio
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viareggio (LU) - Via Zanardelli n. 32 Torre del Lago Puccini
Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Viareggio frazione Torre del Lago via Zanardelli n. 32, elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e corredato di resede esclusivo su tre lati; vi si accede attraverso passo comune ad altri due fabbricati interno alla via Zanardelli. Si compone al piano terreno da soggiorno, cucina, ripostiglio, camera, stanza armadi, camera con armadi, disimpegno e servizio igiene; al piano primo sottotetto da due locali di sgombero e ripostiglio (attualmente servizio igienico ma che dovrà essere ripristinato); al piano interrato da cantina (attualmente utilizzata come cucina ma che dovrà essere ripristinata), servizio igienico e lavanderia. Il tutto corredato da resede esclusivo e porticato su tre lati al piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2243, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il RU approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 l'immobile ricade in zona A morfotipo TR1 simbolo 4 art. 54.2 delle NTA. L'area sulla quale insiste il bene in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico e risulta vincolata ai sensi del D.M. 15/12/1959 G.U. 42 del 1960 Tipologia; D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 - art. 136 D.Lgs. 42/04 lettera "C" e "D".

Prezzo base d'asta: € 275.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Zanardelli n. 32 Torre del Lago Puccini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2243, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	185,30 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di recente costruzione si presenta in buone condizioni di manutenzione generali, ancorché durante il sopralluogo siano state riscontrate diverse infiltrazioni e perdite in particolare nella zona delle scale sono state rilevati segni di umidità e infiltrazioni provenienti dall'esterno sia nelle pareti della cantina enelle bocche di lupo, che nella scala in corrispondenza della canna fumaria della caldaia; anche internamente al fabbricato è stata rilevata una infiltrazione in corrispondenza del servizio igienico sempre nella zona delle scale a seguito di una probabile perdita del servizio igienico.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione sito in comune di Viareggio frazione Torre del Lago via Zanardelli n. 32, elevato a due piani fuori terra oltre a piano interrato e corredato di resede esclusivo su tre lati; vi si accede attraverso passo comune ad altri due fabbricati interno alla via Zanardelli. Si compone al piano terreno da soggiorno, cucina, ripostiglio, camera, stanza armadi, camera con armadi, disimpegno e servizio igieneico; al piano primo sottotetto da due locali di sgombero e ripostiglio (attualmente servizio igienico ma che dovrà essere ripristinato); al piano interrato da cantina (attualmente utilizzata come cucina ma che dovrà essere ripristinata), servizio igienico e lavanderia. Il tutto corredato da resede esclusivo e porticato su tre lati al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutato che vi abitava con la famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Lucca il 01/12/2008

Reg. gen. 23397 - Reg. part. 4235

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 275.000,00

Rogante: not. DE LUCA VINCENZO

Data: 25/11/2008

N° repertorio: 35257

N° raccolta: 9147

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Lucca il 02/08/2022

Reg. gen. 14617 - Reg. part. 2233

Quota: 1/1

Importo: € 402.617,88

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 201.308,94

Rogante: Agenzia Entrate

Data: 01/08/2022

N° repertorio: 1588

N° raccolta: 6222

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 05/12/2024

Reg. gen. 20555 - Reg. part. 15593

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura