



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**48/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Giacomo Lucente

CUSTODE:

IVG Lucca - So.Fi.R srl in persona del legale rappresentante Luvisotti Irene

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo**

CF:RCTLVC85A55L219Y

con studio in VIAREGGIO (LU) via Michele Coppino, 283

telefono: 0584391125

email: studioagr.ricottone@gmail.com

PEC: l.ricottone@conafpec.it



tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

## LOTTO 1

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

**A**

I diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* su unità immobiliare per civile abitazione sita in Comune di Viareggio (LU), via Aurelia sud n. 494 int. 16, della superficie commerciale di 127,74 mq.

Più precisamente, trattasi di villetta a schiera per civile abitazione, porzione di più ampio compendio immobiliare costituito da n. 7 unità residenziali indipendenti, elevata su tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre che da piano interrato, tutti collegati da scale interne.

L'unità residenziale si compone di: al piano interrato (h int. = 2,50 m) cantina; al piano terra (h int = 2,70 m) cucina, soggiorno, w.c.; al piano primo (h int = 2,70 m) camera con balcone, cameretta con balcone (vedi paragrafo difformità edilizie), disimpegno e bagno; al piano sottotetto (h min int. = 1,23 m; h max int.= 2,46 m) ampio locale di sgombero adibito a camera da letto e altro vano chiuso sul lato sud in luogo del loggiato (vedi paragrafo difformità edilizie). Il tutto corredata di resede esclusivo sui lati nord e sud dell'abitazione.

L'unità abitativa presenta delle opere edilizie realizzate in assenza di titoli abilitativi, parte dei quali dovranno essere demoliti per il ripristino dello stato legittimo, meglio descritti nel paragrafo "conformità edilizia".

#### Accessi

L'unità residenziale in oggetto presenta due accessi: sul lato nord da passo a comune con altre unità immobiliari, identificato al foglio 34, particella 703, sub 8, seguito da resede in proprietà esclusiva; sul lato sud mediante servitù di passo su strada privata di proprietà di terzi identificata al foglio 34, particella 641 seguita da resede in proprietà esclusiva.

#### Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 34, particella 703, sub. 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 110 mq, rendita 670,88 Euro, indirizzo catastale: Via Aurelia Sud n. 15 - 494 , piano: S1-T-1-2, intestato al giusto conto di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Dati identificativi derivanti da costituzione del 02/11/1992 in atti dal 06/10/1997 (n. 1186.1/1992). Planimetria catastale in atti prot. n. 000001186 del 02/11/1992.

#### Confini

Vi confinano unità immobiliari foglio 34, particella 703, sub. 4, 6 e 7; passo a comune particella 703, sub 8 e particella 641.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**127,74 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**0,00 m<sup>2</sup>**



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

€. 373.754,44

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

€. 299.003,55

Data di conclusione della relazione:

16/09/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come si evince dal Certificato di Stato civile rilasciato dal Comune di Viareggio (allegato), l'esecutata sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta in stato civile libero per decesso del coniuge 05/06/2021.

Dalla "Relazione Notarile Ipotecaria Ventennale" e dalla visura effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (allegato), il bene sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale n. 924 del 08/05/2024, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 19/04/2024 n.1944 a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, iscrizione per euro 30.000,00 di cui euro 15.180,00 per capitale, gravante il bene in oggetto.

Ipoteca giudiziale n. 2688 del 29/11/2024, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 19/11/2024 n.1826, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, iscrizione per euro 78.000,00 di cui euro 65.660,50 per capitale, gravante il bene in oggetto.

Ipoteca giudiziale n. 2689 del 29/11/2024, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 18/11/2024 n.1216, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, iscrizione per euro 470.000,00 di cui euro 470.000,00 per capitale, gravante il bene in oggetto.





*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



Trascrizione n. 4221 del 07/04/2025, derivante da pignoramento immobiliare del UNEP Tribunale di Lucca in data 27/03/2025 n. 1411, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , gravante il bene in oggetto.

*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:

- non sono state prodotte allo scrivente né sono state reperite presso i pubblici uffici le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e pertanto se ne ignora l'esistenza;
- non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n°192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento sia ascrivibile l'unità immobiliare de - quo e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione;
- non sono presenti condominio e spese condominiali connesse.
- L'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ex art 136 Dlgs 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico".



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Dalla "Relazione Notarile Ipotecaria Ventennale" e dalla visura effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (allegato), per il bene sopra descritto risultano le seguenti provenienze ventennali:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nella \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la piena proprietà sul bene in oggetto è pervenuta per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del Notaio Emilio Maccheroni in data 10/07/1993 rep. nn. 133881/15092, trascritto a Lucca il 13/07/1993 al n. 7005 reg. part. da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 34, particella 703, sub 5



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.





## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **246/1990**, rilasciata dal Comune di Viareggio il 06/07/1990, e successiva variante in corso d'opera N. **325/1992**, rilasciata dal medesimo Comune il 15/09/1992, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la realizzazione di fabbricato sociale costituito da n. 7 alloggi e comprendente anche l'unità immobiliare in oggetto. Non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori

Autorizzazione Edilizia N. **901/2001**, rilasciata dal Comune di Viareggio il 29/12/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la realizzazione di loggiato al piano sottotetto degli immobili situati a Viareggio, loc. Bicchio, via Aurelia Sud, n. 494/16, 494/17, 494/18. Dichiarazione di fine lavori prot. 53060 del 19/11/2003



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Piano Strutturale approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29/06/2004
- Regolamento Urbanistico approvato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 04/11/2019 aggiornato con Variante Semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65 del 2014, approvata con Determina Dirigenziale n. 2921 del 16/12/2024, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT parte II n. 52 del 24/12/2024

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona UTOE n. 11 - "Bicchio" in area classificata nelle "zone di insediamento residenziale di impianto recente (B)" (art. 42 N.T.A. RU) e nei morfotipi dell'insediamento "TR9 - Tessuto reticolare o diffuso" (art. 54 N.T.A. RU).

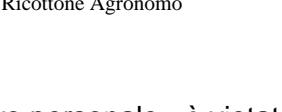
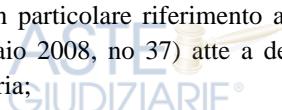
Il più ampio fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136 "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*"



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- la misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;





- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli ultimi titoli edilizi rilasciati (Concessione Edilizia n. 246/90 e successiva variante in corso d'opera n. 325/92, Autorizzazione Edilizia n. 901/2001) sono emerse le seguenti difformità.

#### Opere esterne:

- 1) al piano sottotetto risulta realizzato un vano chiuso in luogo del loggiato mediante demolizione del parapetto preesistente e successiva chiusura della parete esterna in muratura con infisso in vetro.
- 2) nel resede sul fronte sud dell'unità residenziale è presente un vano tecnico non rappresentato in planimetria;
- 3) nei resedi sui fronti nord e sud dell'unità immobiliare sono presenti dei muretti di ripartizione interna non raffigurati in planimetria.

#### Opere interne:

- 1) al piano primo il balcone sul fronte nord risulta parzialmente chiuso con infisso VePa, presentando un cambio di destinazione d'uso a camera;
- 2) al piano sottotetto la finestra che si affaccia sul loggiato risulta demolita con conseguente ampliamento dell'accesso adiacente preesistente.
- 3) al piano scantinato non sono rappresentati in planimetria il camino e le pance in muratura a prolungamento dello stesso;
- 4) nel soggiorno al piano terra ed al piano sottotetto è presente una diversa distribuzione delle tamponature e degli spazi interni;

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), L.R.T. 65/2014, Regolamento Urbanistico Comune Viareggio n. 52 del 04/11/2019 e successive varianti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria per la regolarizzazione del vano tecnico e per la suddivisione interna delle due porzioni di resede; attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale Toscana 65/2014 per la realizzazione del vano tecnico e per regolarizzazione delle difformità interne rilevate al piano scantinato, al piano terra ed al piano sottotetto (diversa distribuzione tamponature e spazi interni); ripristino della destinazione d'uso del balcone al piano primo sul fronte nord e del loggiato al piano sottotetto, previa rimozione della vetrata VePa al piano primo e demolizione della parete esterna in muratura sul loggiato, con ripristino del parapetto preesistente di cui allo stato legittimo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e di istruttoria per presentazione sanatoria, compreso sanzione: €.2.500,00
- Rimozione Vetrata VePa sul balcone fronte nord al piano primo e ripristino destinazione d'uso



originaria : €.1.500,00

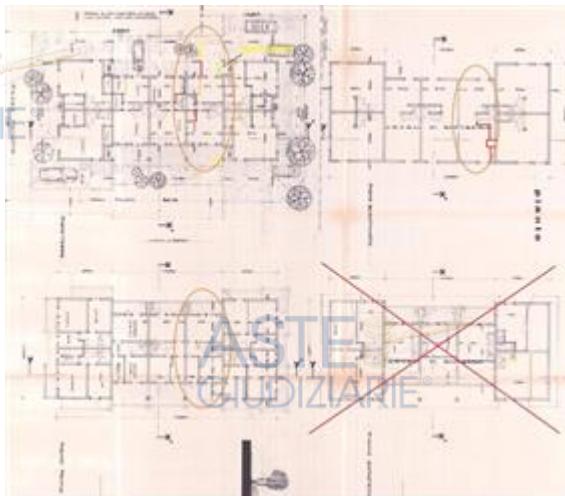


- Demolizione della parete in muratura sul loggiato al piano sottotetto, messa in pristino del parapetto originario e della finestra sul locale di sgombero verso il loggiato: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 34, particella 703, sub 5.

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Dal confronto dello stato dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti (prot. n. 000001186 del 02/11/1992) sono emerse le seguenti difformità.

#### Opere esterne:

- 1) al piano sottotetto risulta realizzato un vano chiuso in luogo del loggiato mediante demolizione del parapetto preesistente e successiva chiusura della parete esterna in muratura con infisso in vetro.
- 2) nel resede sul fronte sud dell'unità residenziale è presente un vano tecnico non rappresentato in planimetria;
- 3) nei resedi sui fronti nord e sud dell'unità immobiliare sono presenti dei muretti di ripartizione interna non raffigurati in planimetria.

#### Opere interne:

- 1) al piano primo il balcone sul fronte nord risulta parzialmente chiuso con infisso VePa, presentando un cambio di destinazione d'uso a camera;
- 2) al piano sottotetto la finestra che si affaccia sul loggiato risulta demolita con conseguente ampliamento dell'accesso adiacente preesistente.
- 3) nel soggiorno al piano terra ed al piano sottotetto è presente una diversa distribuzione delle tamponature e degli spazi interni;

Normativa di riferimento: D.L. 78/2010 e successive modifiche e integrazioni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione nuova planimetria catastale riportante fedelmente lo stato dei luoghi

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



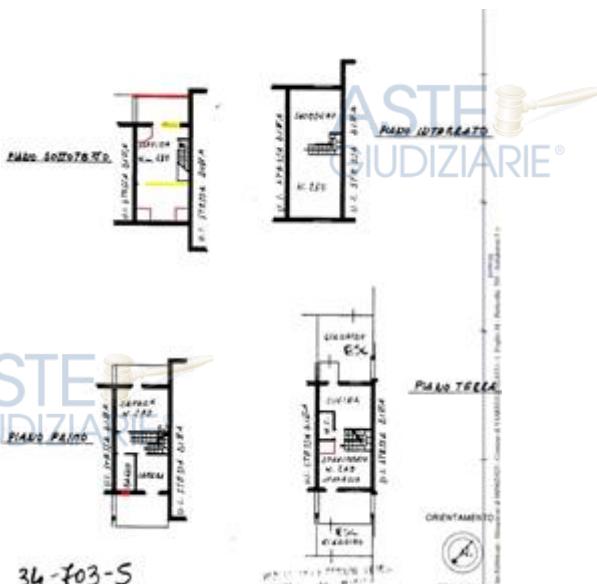
Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova planimetria catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 34, particella 703, sub 5.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al ripostiglio ed al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: cfr paragrafo conformità edilizia (normativa di riferimento: Piano Strutturale Comune Viareggio n. 27 del 29/06/2004, Regolamento Urbanistico Comune Viareggio n. 52 del 04/11/2019 e successive varianti)

L'immobile risulta .



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati reperiti i certificati relativi agli impianti

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



Costi di regolarizzazione:

- verifica degli impianti mediante tecnico specializzato: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 34, particella 703, sub 5.





BENI IN VIAREGGIO VIA AURELIA SUD 494 INT. 16, FRAZIONE BICCHIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

I diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* su unità immobiliare per civile abitazione sita in Comune di Viareggio (LU), via Aurelia sud n. 494 int. 16, della superficie commerciale di 127,74 mq.

Più precisamente, trattasi di villetta a schiera per civile abitazione, porzione di più ampio compendio immobiliare costituito da n. 7 unità residenziali indipendenti, elevata su tre piani fuori terra compreso il terrestre, oltre che da piano interrato, tutti collegati da scale interne.

L'unità residenziale si compone di: al piano interrato (h int. = 2,50 m) cantina; al piano terra (h int = 2,70 m) cucina, soggiorno, w.c.; al piano primo (h int = 2,70 m) camera con balcone, cameretta con balcone (vedi paragrafo difformità edilizie), disimpegno e bagno; al piano sottotetto (h min int. = 1,23 m; h max int.= 2,46 m) ampio locale di sgombero adibito a camera da letto e altro vano chiuso sul lato sud in luogo del loggiato (vedi paragrafo difformità edilizie). Il tutto corredata di resede esclusivo sui lati nord e sud dell'abitazione.

L'unità abitativa presenta delle opere edilizie realizzate in assenza di titoli abilitativi, parte dei quali dovranno essere demoliti per il ripristino dello stato legittimo, meglio descritti nel paragrafo "conformità edilizia".

Accessi

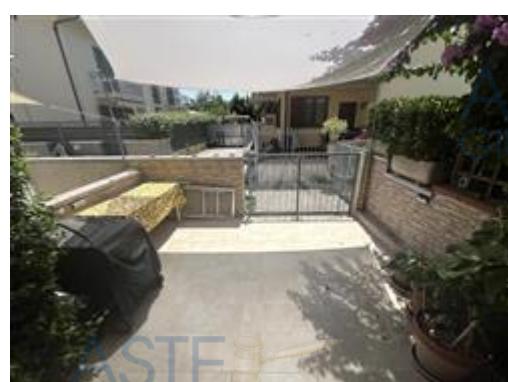
L'unità residenziale in oggetto presenta due accessi: sul lato nord da passo a comune con altre unità immobiliari, identificato al foglio 34, particella 703, sub 8, seguito da resede in proprietà esclusiva; sul lato sud mediante servitù di passo su strada privata di proprietà di terzi identificata al foglio 34, particella 641 seguita da resede in proprietà esclusiva.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 34, particella 703, sub. 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie totale 110 mq, rendita 670,88 Euro, indirizzo catastale: Via Aurelia Sud n. 15 - 494 , piano: S1-T-1-2, intestato al giusto conto di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Dati identificativi derivanti da costituzione del 02/11/1992 in atti dal 06/10/1997 (n. 1186.1/1992). Planimetria catastale in atti prot. n. 000001186 del 02/11/1992.

Confini

Vi confinano unità immobiliari foglio 34, particella 703, sub. 4, 6 e 7; passo a comune particella 703, sub 8 e particella 641.

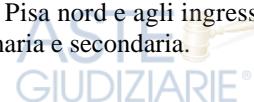
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Viareggio con circa 62.000 abitanti, confina con i Comuni di Camaiore, Massarosa e



Vecchiano. La città è conosciuta oltre che per l'attività cantieristica navale, come località per il turismo balneare, per la pesca, la floricoltura e il Carnevale.

L'edificio in oggetto si trova nella frazione Bicchio, compresa tra la città di Viareggio e la fraz. di Torre del Lago Puccini, a breve distanza dal Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli. I beni sono ubicati in zona periferica al centro abitato in un'area mista residenziale e artigianale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. A breve distanza l'ingresso alla variante SS1 che collega Viareggio a Pisa nord e agli ingressi autostradali A11-A12. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### 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
Superficie piano terra	36,72	x 100 % =	36,72
Superficie piano interrato	45,89	x 50 % =	22,95
Superficie piano primo (esclusa balconi)	37,62	x 100 % =	37,62
Superficie loggiato piano sottotetto	8,55	x 35 % =	2,99
Superficie piano sottotetto (escluso loggiato)	34,76	x 50 % =	17,38
Superficie resede fronte nord	21,30	x 10 % =	2,13
Superficie resede fronte sud	21,60	x 10 % =	2,16
Superficie balcone fronte nord piano primo	7,56	x 30 % =	2,27
Superficie balcone fronte sud piano primo	11,76	x 30 % =	3,53
<b>Totale:</b>	<b>225,76</b>		<b>127,74</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 10 di 14





Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/07/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott. Valerio Varrati di Pisa rep. n. 33418 racc. 20831

Descrizione: u.i. per c.a., porzione di più ampio fabbricato disabitato e in stato di estrema fatiscenza. L'immobile è composto al pt da ingresso, disimp. con scala, sottoscala, bagno, cucina e sala pranzo, al p1 due camere; con annesso esclusivo e resede

Indirizzo: Comune di Viareggio, via Comparini

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 555,56 Euro/mq



##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/07/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Lucia Mastromarino rep. n. 4979 racc. n. 3354

Descrizione: Appartamento facente parte di più ampio fabbricato condominiale posto al p1 composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere e balcone

Indirizzo: Comune di Viareggio, Vietta dei Comparini n. 30

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 3.384,62 Euro/mq



##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/07/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott.ssa Lucia Mastromarino rep. n. 5062 racc. n. 3400

Descrizione: villetta bifamiliare su due piani f.t., oltre ad un piano seminterr., composta da: al p.S1 n. 3 ripostigli, al p.t.-rialzato da soggiorno, cucina, pranzo, disimp., wc e terrazzo d'ingr.; al p1 da disimp, n. 2 camere, vano armadi, bagno e wc, balcone

Indirizzo: Comune di Viareggio, Via Elpidio Jenco n. 19

Superfici principali e secondarie: 178

Superfici accessorie:

Prezzo: 515.000,00 pari a 2.893,26 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	220.000,00	515.000,00
Consistenza	127,74	65,00	178,00





Data [mesi]	0	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	3.384,62	2.893,26
Stato manutentivo	8,00	9,00	8,00
Presenza resede esclusivo	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.893,26	2.893,26
Stato manutentivo	10 %	22.000,00	51.500,00
Presenza resede esclusivo	6 %	13.200,00	30.900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		220.000,00	515.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		181.523,03	-145.415,17
Stato manutentivo		-22.000,00	0,00
Presenza resede esclusivo		13.200,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>392.723,03</b>	<b>369.584,83</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **381.153,93**Divergenza: 5,89% < **15%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,74 x 2.983,83 = **381.154,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 381.154,44****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 381.154,44**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodologia per la determinazione della consistenza dei beni

Per la determinazione della superficie commerciale del lotto è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalle tavole indicate agli ultimi titoli edilizi di riferimento (C.E. n. 246/90 e successiva variante in corso d'opera n. 325/92; Autorizzazione Edilizia n. 901/2001). La superfici secondarie sono state raccordate con i coefficienti di ragguaglio riportati nel DPR 138/1998 allegato C, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e rappresentano il rapporto tra il valore unitario



della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

#### Descrizione del criterio di stima utilizzato

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il “più probabile valore di mercato” dei cespiti in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima (villetta a schiera per civile abitazione corredata di pertinenze esclusive) e della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

#### Metodo di valutazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, per la stima della abitazione è stato adottato il procedimento sintetico comparativo pluriparametrico del Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. La relativa matrice di calcolo utilizzata è stata risolta dall'applicativo Tribù Office. La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di

Lucca di compravendite di immobili similari, avvenute dal 01/09/2023 al 01/09/2025, nel medesimo foglio catastale in cui ricade il bene oggetto di stima, caratterizzato da una sostanziale continuità di caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali e storico-economici. Il tutto è stato effettuato secondo i seguenti passaggi:

- indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio dell'elenco immobili di categoria catastale A/3 presenti nel foglio di mappa catastale in cui ricade il bene oggetto di stima (foglio 34);
- restrizione alle unità immobiliari di tipologia analoga al bene oggetto di stima (villetta a schiera per civile abitazione corredata di pertinenze esclusive);
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 01/09/2023 al 01/09/2025 nel foglio catastale di studio;

L'indagine ha condotto all'individuazione di almeno 3 atti di confronto riferiti ad unità immobiliari analoghe e prossime per localizzazione a quella oggetto di stima, compravendute nel medesimo anno 2025. Il valore unitario desunto è stato inoltre confrontato con i valori di mercato unitari riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona OMI D6 "Periferica/Zona a Nord di Torre del Lago a Zona Lacustre" per immobili a destinazione residenziale. Tali valori, pubblicati nel secondo semestre nel 2024 e riferiti ad abitazioni di tipo civile in normali condizioni manutentive, oscillano fra un minimo di €/mq 1.450,00 ed un massimo di €/mq 2.100,00. Tenendo conto dello stato manutentivo superiore alla media dell'unità residenziale in oggetto, si ritiene coerente la stima del valore unitario superiore del 30% circa rispetto al valore unitario OMI massimo per immobili in normale stato manutentivo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI.

#### 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	127,74	0,00	381.154,44	381.154,44
				<b>381.154,44 €</b>	<b>381.154,44 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Viene stimata la piena proprietà dell'intero, non vi sono quote.

N.B. le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato.  
Nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

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

**€. 7.400,00**

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

**€. 373.754,44**

### 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:

**€. 74.750,89**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

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

**€. 299.003,55**

data 16/09/2025



il tecnico incaricato

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo



tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 14 di 14



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