TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Masi

CF:MSAGRG53P17B648D
con studio in CAPANNORI (LU) Via Pesciatina n. 42
telefono: 0583490700
email: masigiorgio1@gmail.com
PEC: giorgio.masi@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa bifamiliare** a FORTE DEI MARMI Via Francesco Ferrucci 46/A, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
I diritti di 1/2 su Fabbricato per civile abitazione, avente tipologia di "villetta bifamiliare" in aderenza sul lato sud con altra, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato, costituito al piano terreno-rialzato da ingresso, soggiorno con ampia terrazza , servizio igienico, cucina, tinello con piccola terrazza e scale per accesso al piano primo, costituito da camera con terrazza, due camerette di cui una con terrazzino, due bagni e disimpegno. Al piano seminterrato, cui si accede dalla medesima scala, da tre vani per cantina e ripostigli. Il tutto è corredato da terreno per giardino, resede e parcheggio su tre lati sul quale insiste, sul lato nord-est, una tettoia su pilastri metallici ad uso parcheggio.

E' corredato altresì dalla quota di 1/1 in piena proprietà di una adiacente piccola porzione di terreno situata sul lato nord avente una superficie di mq. 75 individuata dalla particella 1607 del foglio 1.

Si accede all'unità a mezzo di passo privato che si diparte dalla via Francesco Ferrucci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di S1 ml. 2,05 - T ml. 3,00 - 1° ml. 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 800 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.803,47 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Ferrucci, piano: S1 - T- 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per ampliamento del 15.05.1987 n. 7123.1/1987 e precedente Costituzione del 14.05.1982 n. 2462/1982.
  Coerenze: Confina con beni rappresentati dalle particelle 75, 1425, 1059, 968 e 572 del foglio 1 del Comune di Forte dei Marmi.
- foglio 1 particella 1607 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 75, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Particella 74 del foglio 1 per frazionamento del 31 gennaio 2025 Pratica n. LU0009678 (n. 9678.1/2025) in atti dal 31 gennaio 2025
  Coerenze: Confina con beni identificati dalle particelle 800, 1425, 572 e 75 del foglio 1 di Forte dei Marmi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **181,00 m²**

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

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 453.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 360.000,00**
Data della valutazione:	**28/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il proprietario esecutato, ha dichiarato al momento del sopralluogo che è con lui convivente la signora Marsan Lilia nata a Santo Domingo (Filippine) il 26 10 1963 e sono altresì ospiti la signora Marsan Gina nata a Santo Domingo (Filippine) l'11.05.1982 e Cayabyab Altheo John nato a Lido di Camaiore (LU) il 05.10.2007. Tutti occupano la medesima abitazione ma, ad eccezione del proprietario, per gli altri occupanti non è stato rintracciato alcun titolo quale locazione, comodato, od altro regolarmente registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come meglio riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto dalla Dottoressa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, con studio in Palermo, via Guglielmo Marconi n. 1.

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** attiva, stipulata il 28/03/2012 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 297/2012 di repertorio, iscritta il 04/06/2012 a Lucca ai nn. 8766/1267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 89.718,71.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 36 Particella 77 Sub. 1, Particella 77 Sub. 2, Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

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

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/08/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1313 di repertorio, iscritta il 12/08/2013 a Lucca ai nn. 12941/2003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 70.000,00.
Importo capitale: 47.379,00.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2859/2013 di repertorio, iscritta il 30/09/2013 a Lucca ai nn. 14389/2227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 250.000,00.
Importo capitale: 226.667,66.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari presso il ribunale di Lucca ai nn. 949/2023 di repertorio, trascritta il 19/04/2023 a Lucca ai nn. 7629/5538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

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:

Spese di gestione e varie:

- Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono dal tipo di conduzione dei possessori.

Limiti ed assunzioni:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili e sulle loro pertinenze, in ordine alle limitazioni delle indagini, tenuto conto anche delle finalità dell’incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato sul punto.

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

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 tale scopo 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 indicati con importi di massima, prendendo qule riferimento a quanto versato per pratiche edilizie similari.

Il CTU fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: - indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera (con particolare riferimento a quelli di cui all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto da Folini Angelo Emidio n. 09.08.1924 e Giannetti Angela n. 16.08.1926 (dal 21/12/1975), con atto stipulato il 21/12/1975 a firma di Notaio Enrico Castagni di Pietrasanta ai nn. 17160/10262 di repertorio, trascritto il 13/01/1976 a Lucca ai nn. 437/327.
Il titolo è riferito solamente a Forte dei Marmi, foglio 1 particella 800.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto dell'Autorità Giudiziaria - sentenza di divisione (dal 24/10/2003), con atto stipulato il 24/10/2003 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 68 di repertorio, trascritto il 10/02/2025 a Pisa ai nn. 1700.
Il titolo è riferito solamente a Forte dei Marmi, foglio 1 particella 1607 (ex particella 74).
L'originaria particella 74 del foglio 1 del Comune di Forte dei Marmi, di mq. 150, già di proprietà dei signori Conte Anna Maria n. Perito (SA) il 27.02.1956 e Mattei Osvaldo n. Forte dei Marmi (LU) il 02.09.1952 proprietari per 1/2 in comunione dei beni e, Apolloni Oreste n. Seravezza (LU) il 24.07.1942 per i diritti di 1/2 (esecutato); i diritti di 1/2 sono pervenuti in quest'ultimo dal signor Mattei Lais n. Forte dei Marmi (LU) il 03.03.1928 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Maccheroni Emilio del 13.03.1990 repertorio n. 115909/12323 trascritto a Pisa il 15.03.1990 al n. 3782/2722.

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 230/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una civile abitazione, presentata il 24/05/1975 con il n. prot. 6166 di protocollo, rilasciata il 29/09/1975 con il n. 230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia **N. 170/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una civile abitazione., rilasciata il 26/08/1977 con il n. 170 di protocollo, agibilità del 17/11/1980.
Si evidenzia che l'abitabilità rilasciata è parziale ed interessa "l'appartamento lato MS)" così come è riportato sul registro del Comune di Forte dei Marmi. Da quanto si evince, l'appartamento lato MS è quello in esame.

Concessione edilizia in sanatoria **N. 417/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di tettoia ad uso parcheggio, rilasciata il 27/10/1990 con il n. 417 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 55 del 12.08.2013 , l'immobile ricade in zona "Ambito B" zone residenziali di tamponamento = edifici privi di valore inseriti in contesti ambientali omogenei = "H2" giardini, resedi, corti e aree pertinenziali in genere. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.li 5, 6 e 7 lettere a) e b)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'originaria particella 74 del foglio 1 del Comune di Forte dei Marmi, di mq. 150, già di proprietà dei signori Conte Anna Maria n. Perito (SA) il 27.02.1956 e Mattei Osvaldo n. Forte dei Marmi (LU) il 02.09.1952 proprietari per 1/2 in comunione dei beni e, Apolloni Oreste n. Seravezza (LU) il 24.07.1942 per i diritti di 1/2 (esecutato). Nell'atto di pignoramento è stata pignorata la particella 74 di mq. 150. Questo perchè non era stata trascritto l'atto di divisione del Tribunale di Lucca con sentenza n. 68 del 24.10.2003 con il quale i suddetti si dividevano la particella 74.

Oggi, il bene pignorato è identificato nel foglio 1 dalla particella 1607 di mq. 75, per frazionamento del 31 gennaio 2025 Pratica n. LU0009678 (n. 9678.1/2025) in atti dal 31 gennaio 2025, intestato al signor Apollini Oreste n. Seravezza (LU) il 24.07.1942 per l'intera piena proprietà, in ordine alla trascrizione della sentenza del Tribunale di Lucca n. 68 in data 24.10.2003 trascritta a Pisa il 10.02.2025 al n. 1700 registro particolare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nulla di rilevante ad eccezione dell'assenza delle prese d'aria UNI.CIG
L'immobile risulta .

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni della distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA e planimetria catastale: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premesso - che dall'esame del sito del Comune di Forte dei Marmi non risulta ancora deliberato alcun provvedimento relativo all'iter procedurale applicativo "pratico" della legge n. 105 del 24.7.2024 "Salva Casa"; - che il fabbricato oggetto di perizia risulta dotato di licenza di abitabilità rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi il 17 novembre 1980; Ciò premesso si evidenzia che in ordine alle difformità riscontrate, ai sensi della recente legge n. 105 del 24.7.2024 "Salva Casa" i comuni, in ossequio alla stessa, stanno disponendo nei propri regolamenti forme di "deposito dell'attuale stato di consistenza o stato conforme" dei fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 28.2.1985 n. 47, una volta che gli stessi fabbricati quando realizzati sono stati oggetto di visita tecnica da parte dell'ente comunale" il quale in fase di verifica dei requisiti per il rilascio della relativa licenza di abitabilità/agibilità ha riscontrato modeste variazioni distributive interne e/o di prospetto annotandole sommariamente nei propri atti documentali, variazioni che non hanno pregiudicato il rilascio della licenza/permesso di abitabilità. Dalle risultanze del sopralluogo effettuato è stato constatato che l'unità immobiliare rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Forte dei Marmi, Concessione edilizia n. 170/77 del 26 agosto 1977, presenta alcune difformità che principalmente sono riconducibili a: - Piano seminterrato - diversa distribuzione degli spazi interni, rilevando anche la presenza di un servizio igienico non consentito per difetto di altezza utile interna, che pertanto dovrà essere rimosso risultando detta altezza nettamente inferiore ai ml. 2,40 stabiliti dal D.M. 5.07.1975; - Piano terreno, pur rilevando l'impianto distributivo coerente, è stato constatata la trasformazione di un locale ripostiglio in "vano cottura" comprese alcune modifiche sui setti murari; - Piano primo, sommariamente per quanto concesso, risulta coerente all'impianto distributivo ad eccezione dell'altezza utile interna la quale, pur risultando compatibile con i dettami del D.M. 5.07.1975 risulta nettamente inferiore a quanto concesso. Esternamente si rilevano modifiche di prospetto all'edificio ed alle pertinenze pavimentate. Sulla resede pertinenziale si rileva la presenza di una tettoia utilizzata per il ricovero di autovetture la quale rispetto alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata a seguito di definizione di condono edilizio ex legge 47/85, risulta difforme dallo stato concesso e ampliata dimensionalmente e ha la copertura non a tetto ma bensì con un telo impermeabile. Sempre esternamente sono rilevabili due manufatti "tettoie" sul lato est, pavimentazioni e sistemazioni della resede che non risultano autorizzati da titoli edilizi. Dagli accertamenti eseguiti non è stato possibile risalire al titolo autorizzativo della recinzione esistente. La zona è soggetta a vincolo paesaggistico. Il fabbricato d'abitazione è regolarizzabile previa la presentazione di sanatoria e la corresponsione di sanzioni ascrivibili alle modifiche di prospetto e di distribuzione interna, ad eccezione delle destinazioni d'uso praticate che risultino in violazione delle superfici minime dei rispettivi locali e delle altezze utili. Non rilevandosi nel complesso incrementi planivolumetrici che ad oggi possono riconfigurarsi di massima tra le casistiche contemplate dalla recente legge denominata "Salva Casa" per quanto attiene l'aspetto sanzionatorio si rimanda ad un dettaglio che l'amministrazione competente erogherà sulla scorta dei propri provvedimenti interni. Per quanto invece riguarda la recinzione, le pavimentazioni esterne e tutte le altre opere murarie presenti (viabilità interna, cordoli, manufatti privi di rilevanza edilizia) sarà onere degli aggiudicatari verificare nel dettaglio le condizioni di sanabilità generale

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

anche alla luce della normativa sui suoli, sui rapporti, sulle distanze che non sono riconducibili all'incarico ricevuto.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di compatibilità paesaggistica e concessione edilizia in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni per sanatoria: importo presunto - per i diritti di 1/2: €.4.000,00
- Spese tecniche per presentazione sanatoria - per i diritti di 1/2: €.3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FORTE DEI MARMI VIA FRANCESCO FERRUCCI 46/A

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

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

villa bifamiliare a FORTE DEI MARMI Via Francesco Ferrucci 46/A, della superficie commerciale di **181,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
I diritti di 1/2 su Fabbricato per civile abitazione, avente tipologia di "villetta bifamiliare" in aderenza sul lato sud con altra, elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato, costituito al piano terreno-rialzato da ingresso, soggiorno con ampia terrazza , servizio igienico, cucina, tinello con piccola terrazza e scale per accesso al piano primo, costituito da camera con terrazza, due camerette di cui una con terrazzino, due bagni e disimpegno. Al piano seminterrato, cui si accede dalla medesima scala, da tre vani per cantina e ripostigli. Il tutto è corredato da terreno per giardino, resede e parcheggio su tre lati sul quale insiste, sul lato nord-est, una tettoia su pilastri metallici ad uso parcheggio.

E' corredato altresì dalla quota di 1/1 in piena proprietà di una adiacente piccola porzione di terreno situata sul lato nord avente una superficie di mq. 75 individuata dalla particella 1607 del foglio 1.

Si accede all'unità a mezzo di passo privato che si diparte dalla via Francesco Ferrucci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di S1 ml. 2,05 - T ml. 3,00 - 1° ml. 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 800 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 1.803,47 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Ferrucci, piano: S1 - T- 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per ampliamento del 15.05.1987 n. 7123.1/1987 e precedente Costituzione del 14.05.1982 n. 2462/1982.
  Coerenze: Confina con beni rappresentati dalle particelle 75, 1425, 1059, 968 e 572 del foglio 1 del Comune di Forte dei Marmi.
- foglio 1 particella 1607 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 75, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Particella 74 del foglio 1 per frazionamento del 31 gennaio 2025 Pratica n. LU0009678 (n. 9678.1/2025) in atti dal 31 gennaio 2025
  Coerenze: Confina con beni identificati dalle particelle 800, 1425, 572 e 75 del foglio 1 di Forte dei Marmi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Pietrasanta, Camaiore.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato per civile abitazione, avente tipologia di "villetta bifamiliare", elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato, costituito al piano terreno-rialzato da ingresso, soggiorno con ampia terrazza , servizio igienico, cucina, tinello con piccola terrazza e scale per accesso al piano primo, costituito da camera con terrazza, due camerette di cui una con terrazzino, due bagni e disimpegno. Al piano seminterrato, cui si accede dalla medesima scala, da tre vani per cantina e ripostigli. Il tutto è corredato da terreno su tre lati interamente recintato, desstinato a giardino, resede e parcheggio sul quale insiste sul lato nord-est una tettoia su pilastri ad uso parcheggio.

E' corredato altresì dalla quota di 1/1 in piena proprietà di una adiacente piccola porzione di terreno situata sul lato nord avente una superficie di mq. 75 individuata dalla particella 1607 del foglio 1.

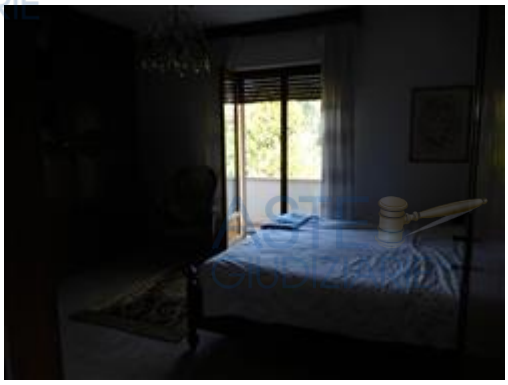
Si accede all'unità a mezzo di passo privato che si diparte dalla via Francesco Ferrucci con andamento nord-sud.

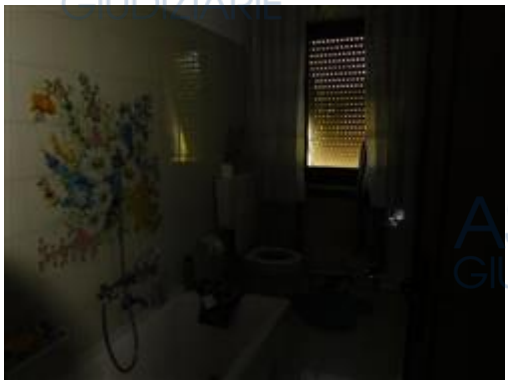
Il fabbricato ha struttura portante in laterizio. Il tetto, parte a padiglione parte a due falde, ha manto di copertura in laterizio. L'intonaco esterno è del tipo "sbruffato". Le porte finestre e le finestre sono di legno con vetro doppio e avvolgibile esterno in plastica. Il portoncino d'ingresso è di legno privo di blindatura. Internamente gli intonaci sono di tipo civile, i pavimenti hanno piastrelle parte in grès ceramicato e parte in marmo, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo "sfilabile" con quadretto generale da appartamento. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale a gas metano ed radiatori in alluminio.

L'immobile risulta allacciato aalle utenze gas, luce ed acqua e lo smaltimento liquami è allacciato alla fognatura pubblica.

Complessivamente l'immobile, avente una superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 167, risulta abitabile ma con finiture (pavimenti e rivestimenti, infissi esterni ed impianti) da riammodernare.

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





CLASSE ENERGETICA:

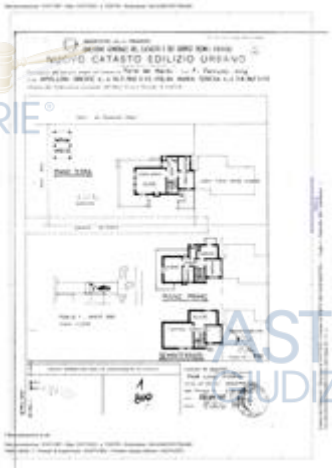
G

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
Abitazione, cantina, terrazze, terreno per resede esclusiva e tettoia per posto auto coperto	181,00	x	100 %	=	181,00
Totale:	**181,00**				**181,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

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

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/03/2022

Descrizione: Unità per civile abitazione elevata a due piani oltre soffitta, con circostante corte esclusiva.

Indirizzo: Forte dei Marmi (LU), via Antonio Canova n. 64/B

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo: 790.000,00 pari a 4.051,28 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile residenziale, preso quale comparativo, ha una superficie catastale totaledi mq. 195, superiore a quello oggetto di stima e ha caratteristiche e finiture di maggior pregio, con terreno per resede avente una forma quadrangolare che distanzia maggiormente il fabbricato dai confini di proprietà e, sebbene anche questo di tipo "bifamiliare", lo unisce a quello confinante tramite una pergola il che lo avvicina di più, per tipologia e caratteristiche, ad una villetta singola. Il fabbricato, ai fini della normativa urbanistica, è stato oggetto di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 206/bis legge 65/2014 in luogo della demolizione di quanto realizzato senza o in difformità dal titolo edilizio, elemento questo che lo penalizza notevolemente. *Sul punto la Regione Toscana, in un proprio parere recita: "In base all'orientamento giurisprudenziale prevalente, l'istituto della "fscalizzazione" non equivale ad un sanatoria dell'abuso edilizio in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e, in particolare, non autorizza il completamento delle opere: "il pagamento delle sanzioni pecuniarie, se esclude che le opere edilizie abusive possano essere legittimamente demolite, non ne rimuove, però, il carattere antigiuridico" sicché l'edifcio permane in una condizione di illiceità che, seppur "urbanisticamente tollerata", non può dirsi equivalente allo status posseduto da un immobile oggetto di sanatoria (Consiglio di Stato, Sez. IV, 29 settembre 2011 n. 5412). Occorre infatti considerare che le parti dell'edifcio "fscalizzate" vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente (così, Cass. pen. 21/06/2018 n. 28747; 22/4/2010 n. 19538; 15/4/2009 n. 24661, n. 13978 del 25/2/2004). Volendo aderire a quest'ultimo orientamento che, come si è detto, ad oggi risulta quello prevalente ed applicando la medesima logica, a parere di questo uffcio può ritenersi che sulle parti di edifcio "fscalizzate" non possa essere eseguito alcun intervento edilizio, ad eccezione di quelli che siano oggettivamente necessari alla mera conservazione di tali parti affnché esse non rechino pregiudizio, con il loro deterioramento, alla parte di edifcio eseguita in conformità al titolo edilizio. Ciò a prescindere dal fatto che lo strumento urbanistico comunale consenta determinati interventi edilizi nell'area interessata"* .

Il prezzo di compravendita dichiarato nell'atto stipulato nell'anno 2022 è a corpo di € 790.000,00. I prezzi unitari attuali di mercato risultano ben più elevati rispetto a quello risultante dal comparativo e quindi viene di seguito indicato un valore medio al mq. che è più confacente a quello attuale di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	181,00	x	6.000,00	=	**1.086.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.086.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 543.000,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Forte dei Marmi, agenzie: Forte dei Marmi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

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	villa bifamiliare	181,00	0,00	1.086.000,00	543.000,00
				1.086.000,00 €	**543.000,00 €**

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 81.450,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 453.950,00**

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: **€. 90.790,00**

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: **€. 3.160,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 360.000,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera laterale** a SERAVEZZA Via Rotta 281/c, frazione Querceta, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato per civile abitazione, avente tipologia di "villetta bifamiliare", elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto semipraticabile cui si accede da una botola, costituito al piano terreno-rialzato da ingresso, soggiorno con caminetto, cucina abitabile con ampia terrazza, servizio igienico e scale di collegamento con gli altri piani; al piano primo, tre camere di cui due con terrazza, bagno, servizio igienico e disimpegno. Al piano seminterrato, da due vani per cantina, ripostiglio e disimpegno, oltre a vano caldaia a cui si accede esclusivamente dall'esterno mediante una scala. Il tutto è corredato da un vano per rimessa al piano terreno e da terreno per giardino nteramente recintato ad uso giardino e parcheggio sul quale insiste un forno in muratura. Il terreno per resede è gravato su tutto il lato nord-est da servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato, e da servitù di passo veicolare e pedonale per una costante larghezza di ml. 6 a favore di terzi. Il passo che si diparte da via Rotta, rispetto al fabbricato ed alle sue pertinenze, è delimitato dalla recinzione sul lato nord-est e costituisce accesso alla proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, primo e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 abitazione - 2,15 la cantina.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 590 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 9 vani, rendita 811,10 Euro, indirizzo catastale: Via Rotta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 27.05.1981 in atti dal 30.06.1987 (n.3313/1981).
  Coerenze: Confini: beni rappresentati dalle particelle 897, 900, 901, 899, del foglio 39, via comunale della Rotta, passo comune.
  Si evidenzia che la mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è stato redatto il frazionamento tra la particella 590 subalterno 1 e la 590 subalterno 2. I lotti identificati dalle predette particelle sono stati suddivisi con tipo mappale n. 654 del 27 maggio 1981 ed elaborato planimetrico presentato il 26 gennaio 1990.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**195,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 208.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 165.000,00**

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

trova:

Data della valutazione: **28/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è occupato dai proprietari Fiori Maristella o Maria Stella, nata Gallicano (LU) 24.08.1949 e Puppo Giacomo, nato Genova (GE) 04.04.1946, coniugi in comunione dei beni e dalla loro figlia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come meglio riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatto dalla Dottoressa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, con studio in Palermo, via Guoglielmo Marconi n. 1.

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** attiva, stipulata il 28/03/2012 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 297/2012 di repertorio, iscritta il 04/06/2012 a Lucca ai nn. 8766/1267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 89.718,71.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 36 Particella 77 Sub. 1, Particella 77 Sub. 2, Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/08/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1313 di repertorio, iscritta il 12/08/2013 a Lucca ai nn. 12941/2003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 70.000,00.
Importo capitale: 47.379,00.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800,

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

Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2859/2013 di repertorio, iscritta il 19/12/2013 a Lucca ai nn. 18498/2895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 150.000,00.
Importo capitale: 87.185,60.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Seravezza Foglio 39 Particella 467 sub.2, 467 sub. 32, Seravezza Foglio 22 Particella 300.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2859/2013 di repertorio, iscritta il 30/09/2013 a Lucca ai nn. 14389/2227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 250.000,00.
Importo capitale: 226.667,66.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari presso il ribunale di Lucca ai nn. 949/2023 di repertorio, trascritta il 19/04/2023 a Lucca ai nn. 7629/5538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

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:

Spese di gestione e varie:

- Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono dal tipo di conduzione dei possessori.

Limiti ed assunzioni:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili e sulle loro pertinenze, in ordine alle limitazioni delle indagini, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente constata la pratica impossibilità di fornire un quadro

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

dettagliato 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 tale scopo 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 indicati con importi di massima, prendendo qule riferimento a quanto versato per pratiche edilizie similari.

Il CTU fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: - indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera (con particolare riferimento a quelli di cui all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di Atto di acquisto da Ricci Andrea n. 18.04.1927 e Bianchi Dilia n. 01.03.1931. (dal 08/03/1990), con atto stipulato il 01/03/1990 a firma di Notaio Emilio Maccheroni in Seravezza ai nn. 12291 di repertorio, trascritto il 08/03/1990 a Lucca ai nn. 3392/2461.
La signora Fiori Maristella ed il signor Puppo Giacomo risultano proprietari in comunione legale dei beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in comunione dei beni, in forza di Atto di acquisto da Ricci Andrea n. 18.04.1927 e Bianchi Dilia n. 01.03.1931. (dal 08/03/1990), con atto stipulato il 01/03/1990 a firma di Notaio Emilio Maccheroni in Seravezza ai nn. 12291 di repertorio, trascritto il 08/03/1990 a Lucca ai nn. 3392/2461.
La signora Fiori Maristella ed il signor Puppo Giacomo risultano proprietari in comunione legale dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 312/1976** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato d'abitazione a tre appartamenti., presentata il 07/10/1976 con il n. 10602 P.G. di protocollo, rilasciata il 02/11/1976 con il n. 312 di protocollo, agibilità del 30/05/1981 con il n. 58/UU di protocollo.
Le referenze dell'abitabilità sono state reperite nell'atto di provenienza ma, il Comune di Seravezza a fronte di una specifica richiesta, non è stato in grado di fornire il titolo in copia.

Autorizzazione edilizia **N. 5811/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere edilizie, presentata il 05/08/1977 con il n. 5811 di protocollo.
Il Comune di Seravezza, a mezzo mail, ha informato il C.T.U. che non è stato possibile reperire la pratica nel proprio archivio la pratica in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101/2009, l'immobile ricade in zona B.2 - insediamenti prevalentemente residenziali - art. 29 delle N.T.A.

Piano strutturale adottato, in forza di delibera n. 62 del 3.10.2023,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premesso - che dall’esame del sito del Comune di Forte dei Marmi non risulta ancora deliberato alcun provvedimento relativo all’iter procedurale applicativo “pratico” della legge n. 105 del 24.7.2024 “Salva Casa”; - che il fabbricato oggetto di perizia risulta dotato di licenza di abitabilità rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi il 17 novembre 1980; Ciò premesso si evidenzia che in ordine alle difformità riscontrate, ai sensi della recente legge n. 105 del 24.7.2024 “Salva Casa” i comuni, in ossequio alla stessa, stanno disponendo nei propri regolamenti forme di “deposito dell’attuale stato di consistenza o stato conforme” dei fabbricati realizzati prima dell’entrata in vigore della legge 28.2.1985 n. 47, una volta che gli stessi fabbricati quando realizzati sono stati oggetto di visita tecnica da parte dell’ente comunale” il quale in fase di verifica dei requisiti per il rilascio della relativa licenza di abitabilità/agibilità ha riscontrato modeste variazioni distributive interne e/o di prospetto annotandole sommariamente nei propri atti documentali, variazioni che non hanno pregiudicato il rilascio della licenza/permesso di abitabilità. Dalle risultanze del sopralluogo effettuato è stato constatato che l’unità immobiliare rispetto all’ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune di Seravezza, Licenza edilizia n. 312 del 2 novembre 1976, presenta alcune difformità che principalmente sono riconducibili a: - diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un wc in luogo di un ripostiglio posto tra il piano terra/rialzato ed il piano seminterrato, allo stesso livello del piano autorimessa pertinenziale ma catastalmente rappresentato

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

come ripostiglio. Detto servizio igienico non consentito per difetto di altezza utile interna, che pertanto dovrà essere rimosso risultando detta altezza nettamente inferiore ai ml. 2,40 stabiliti dal D.M. 5.07.1975; - Piano terreno, si rilevano variazioni distributive interne. Esternamente si rilevano modifiche di prospetto all'edificio ed alle pertinenze compresa la realizzazione di parapetti in muratura in luogo di ringhiere alle terrazze rialzate che perimetrano il fabbricato oltre alla modifica della scala di accesso al locale caldaia interrato. Si rileva altresì la presenza di un manufatto in muratura che insiste sulla resede lato nord. Dagli accertamenti eseguiti non è stato possibile risalire al titolo autorizzativo sia del manufatto che della recinzione esistente. Si precisa che il Comune di Seravezza ha rilasciato in data 5 agosto 1977 con il n. 5811 una autorizzazione edilizia intestata al signor Ricci Andrea (dante causa). Lo stesso Comune con mail in data 29 febbraio 2024 riferiva che non era stato possibile reperire in archivio la citata autorizzazione edilizia: Stante ciò non è possibile sapere a cosa la stessa sia riferita. Il fabbricato d'abitazione è regolarizzabile previa la presentazione di sanatoria e la corresponsione di sanzioni ascrivibili alle modifiche di prospetto e di distribuzione interna, ad eccezione delle destinazioni d'uso praticate che risultino in violazione delle superfici minime dei rispettivi locali e delle altezze utili. Non rilevandosi nel complesso incrementi planivolumetrici che ad oggi possono riconfigurarsi di massima tra le casistiche contemplate dalla recente legge denominata "Salva Casa" per quanto attiene l'aspetto sanzionatorio si rimanda ad un dettaglio che l'amministrazione competente erogherà sulla scorta dei propri provvedimenti interni. Per quanto invece riguarda il manufatto in muratura, la recinzione, le pavimentazioni esterne e tutte le altre opere murarie presenti (viabilità interna, cordoli, manufatti privi di rilevanza edilizia) sarà onere degli aggiudicatari verificare nel dettaglio le condizioni di sanabilità generale anche alla luce della normativa sui suoli, sui rapporti, sulle distanze che non sono riconducibili all'incarico ricevuto.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni edilizie - per i diritti di 1/2: : €.3.000,00
- Spese tecniche per sanatoria - per i diritti di 1/2: €.3.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SERAVEZZA VIA ROTTA 281/C, FRAZIONE QUERCETA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

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

villetta a schiera laterale a SERAVEZZA Via Rotta 281/c, frazione Querceta, della superficie commerciale di **195,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Fabbricato per civile abitazione, avente tipologia di "villetta bifamiliare", elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto semipraticabile cui si accede da una botola, costituito al piano terreno-rialzato da ingresso, soggiorno con caminetto, cucina abitabile con ampia terrazza, servizio igienico e scale di collegamento con gli altri piani; al piano primo, tre camere di cui due con terrazza, bagno, servizio igienico e disimpegno. Al piano seminterrato, da due vani per cantina, ripostiglio e disimpegno, oltre a vano caldaia a cui si accede esclusivamente dall'esterno mediante una scala. Il tutto è corredato da un vano per rimessa al piano terreno e da terreno per giardino nteramente recintato ad uso giardino e parcheggio sul quale insiste un forno in muratura. Il terreno per resede è gravato su tutto il lato nord-est da servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato, e da servitù di passo veicolare e pedonale per una costante larghezza di ml. 6 a favore di terzi. Il passo che si diparte da via Rotta, rispetto al fabbricato ed alle sue pertinenze, è delimitato dalla recinzione sul lato nord-est e costituisce accesso alla proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, primo e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70 abitazione - 2,15 la cantina.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 590 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 9 vani, rendita 811,10 Euro, indirizzo catastale: Via Rotta, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 27.05.1981 in atti dal 30.06.1987 (n.3313/1981).
  Coerenze: Confini: beni rappresentati dalle particelle 897, 900, 901, 899, del foglio 39, via comunale della Rotta, passo comune.
  Si evidenzia che la mappa catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è stato redatto il frazionamento tra la particella 590 subalterno 1 e la 590 subalterno 2. I lotti identificati dalle predette particelle sono stati suddivisi con tipo mappale n. 654 del 27 maggio 1981 ed elaborato planimetrico presentato il 26 gennaio 1990.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Pietrasanta, Forte dei Marmi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato per civile abitazione, avente tipologia di "villetta bifamiliare", elevato a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto semipraticabile cui si accede da una botola, costituito al piano terreno-rialzato da ingresso, soggiorno con caminetto, cucina abitabile con ampia terrazza, servizio igienico e scale di collegamento con gli altri piani; al piano primo, tre camere di cui due con terrazza, bagno, servizio igienico e disimpegno. Al piano seminterrato, da due vani per cantina, ripostiglio e disimpegno, oltre a vano caldaia a cui si accede esclusivamente dall'esterno mediante una scala. Il tutto è corredato da un vano per rimessa al piano terreno e da terreno per giardino, resede e parcheggio su tre lati interamente recintato sul quale insiste un forno in muratura. Il terreno per resede è gravato su tutto il lato nord-est da servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato, e da servitù di passo veicolare e pedonale per una costante larghezza di ml. 6 a favore di terzi. Il passo che si diparte da via Rotta, rispetto al fabbricato e sue pertinenze, è delimitato dalla recinzione e costituisce accesso alla proprietà.

Il fabbricato ha un superficie catastale escluse le aree scoperte di mq. 185, ha struttura portante in laterizio, tetto a padiglione con gronda in cemento armato e copertura in laterizio. Gli intonaci esterni sono del tipo "sbruffato"; gli intonaci interni sono del tipo "civile", i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di marmo, le scale sono di granito. Il bagno principale ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato, è dotato di vaso, bidé, lavabo e box doccia; i due servizi igienici sono dotati di vaso, lavabo, doccia a pavimento ed uno è dotato di bidé.

Le porte finestre e le finestre sono di legno con serranda avvogibile in plastica; le porte interne sono di legno tamburato, il portoncino d'ingresso è a due ante in legno, senza blindatura. L'immobile ha un ampio terreno a giardino e parcheggio, con piante ed essenze ed è perimetrato da recinzione in muratura.

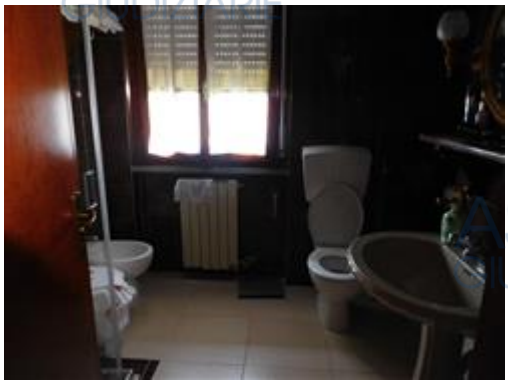
L'impianto elettrico è del tipo "sfilabile" con quadretto interno da appartamento ma manca la messa a terra; l'impianto di riscaldamento è con caldaia murale a gas metano e radiatori in ghisa.

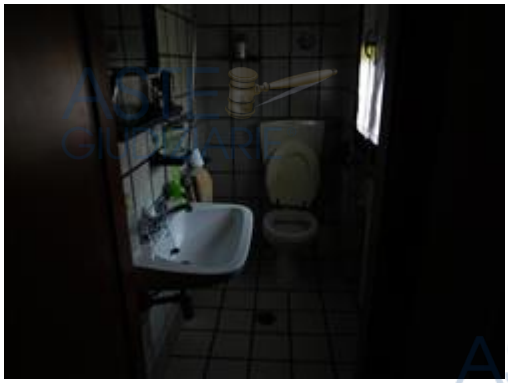
L'immobile risulta allacciato alle utenze del gas e dell'energia elettrica e risulta allacciato alla fognatura pubblica.

La classe energetica "G" indicata è presunta in quanto l'immobile è privo di attestato di certificazione energetica (A.P.E.).

L'immobile, visto la stato di manutenzione e conservazione generale, lo stato dei pavimenti e dei rivestimenti, lo stato degli infissi interni ed esterni e degli impianti, è completamente da "riammodernare".

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





CLASSE ENERGETICA:

G

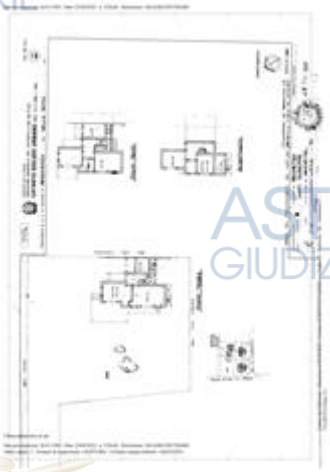
CONSISTENZA:

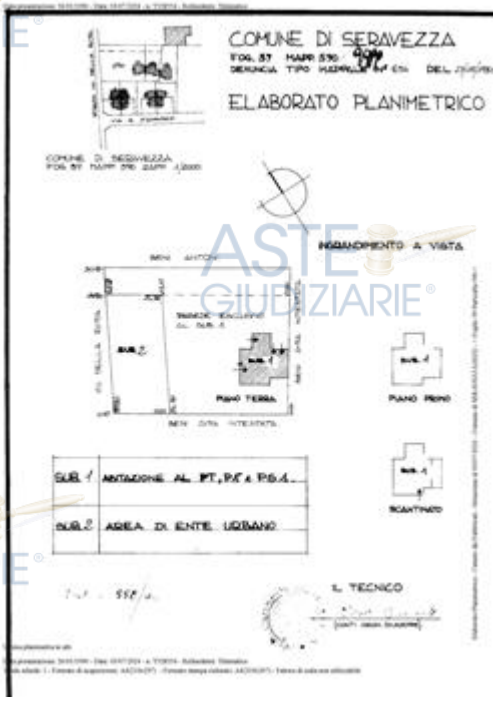
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale escluse le aree scoperte	195,00	x	100 %	=	195,00
Totale:	**195,00**				**195,00**

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





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/03/2024

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra, costituito al piano terreno da porticato, ingresso, disimpegno, cucina, due camere soggiorno e doppi servizi; al p.1°camere, servizi

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

e porticato; corredato da corte esclusiva pertinennziale.

Indirizzo: Seravezza, via Ciocche n. 351/I

Superfici principali e secondarie: 234

Superfici accessorie:

Prezzo: 557.000,00 pari a 2.380,34 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile residenziale, preso quale comparativo, ha la tipologia di "villetta singola" a due piani con terreno di pertinenza sui quattro lati, ha una superficie catastale totale di mq. 234 superiore di circa mq. 10 a quello oggetto di stima e risulta edificato nell'anno 1971. Ai fini della normativa urbanistica, è stato oggetto di Attestazione di conformità in sanatoria in data 01.02.2011 n. 6 e pertanto ne viene dichiarata la conformità.

Il prezzo di compravendita dichiarato nell'atto stipulato nell'anno 2024 è a corpo di € 577.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	195,00	x	2.200,00	=	**429.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 429.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 214.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Seravezza, agenzie: Seravezza e Querceta, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)

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	villetta a schiera	195,00	0,00	429.000,00	214.500,00

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

	laterale				
				429.000,00 €	**214.500,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 208.500,00**

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 41.700,00**

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: **€. 1.800,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.000,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a SERAVEZZA Via di Cugnia snc, della superficie commerciale di **4.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appezzamento di terreno di forma trapezoidale e con giacitura pianeggiante, avente soprasè tre piccoli manufatti ad un piano ad uso magazzino e rimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1469 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: Via di Cugnia s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 37 particella 1470 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via di Cugnia s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 37 particella 1529 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato di classe 1, superficie 4060, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 33,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Particella 1467 del foglio 37 di mq. 4136, in ordine a frazionamento del 30.06.20111 pratica n. LU0121460 in atti dal 30.06.2011.
  Coerenze: Confinano: beni rappresentati dalle particelle 1665, 1530, via di Cugnia, strada vicinale.
- foglio 37 particella 1468 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via di Cugnia s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: Prato e orto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4.060,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 97.000,00**
Data della valutazione:	**28/02/2025**

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/09/2024 a firma di Tribunale di Viareggio ai nn. 297 di repertorio, iscritta il 04/06/2012 a Pisa ai nn. 8766/1267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 89.718,71

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/08/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1313 di repertorio, iscritta il 12/08/2013 a Pisa ai nn. 12941/2003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 70.000,00.
Importo capitale: 47.379,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2859/2013 di repertorio, iscritta il 30/09/2013 a Lucca ai nn. 14389/2227, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 250.000,00.
Importo capitale: 226.667,66.
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella 1469, Particella 1470, Particella 1529.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2023 a firma di Ufficiali Giudiziari presso il ribunale di Lucca ai nn. 949/2023 di repertorio, trascritta il 19/04/2023 a Lucca ai nn. 7629/5538, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a .
Grava su beni in Seravezza Foglio 39 Particella 590 Sub. 1, Forte Dei Marmi foglio 1 Particella 800, Particella 74, Seravezza Foglio 34 Particella 128, Seravezza Foglio 37 Particella 1468, Particella

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

1469, Particella 1470, Particella 1529.

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:

Spese di gestione e varie:

- Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono dal tipo di conduzione dei possessori.

Limiti ed assunzioni:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate sugli immobili e sulle loro pertinenze, in ordine alle limitazioni delle indagini, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente constata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato 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 tale scopo 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 indicati con importi di massima, prendendo qule riferimento a quanto versato per pratiche edilizie similari.

Il CTU fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: - indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera (con particolare riferimento a quelli di cui all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto da Opera Cardinale Pietro Maffi con sede in Pisa (PI) (dal 14/02/1995), con atto stipulato il 14/02/1995 a firma di Notaio Francesco Gambini di Pisa ai nn. 37252/16076 di repertorio, registrato il 03/03/1995 a Pisa ai nn. 565, trascritto il 20/02/1995 a Lucca ai nn. 2412/1657

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 101 del 2009, l'immobile ricade in zona EP2

Piano Strutturale adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 62 del 03.10.2023,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Precisazioni sulla perizia

Il C.T.U. fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche: - indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

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

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

BENI IN SERAVEZZA VIA DI CUGNIA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SERAVEZZA Via di Cugnia snc, della superficie commerciale di **4.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appezzamento di terreno di forma trapezoidale e con giacitura pianeggiante, avente soprasè tre piccoli manufatti ad un piano ad uso magazzino e rimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1469 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: Via di Cugnia s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 37 particella 1470 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, indirizzo catastale: Via di Cugnia s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 37 particella 1529 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato di classe 1, superficie 4060, reddito agrario 27,26 €, reddito dominicale 33,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Particella 1467 del foglio 37 di mq. 4136, in ordine a frazionamento del 30.06.20111 pratica n. LU0121460 in atti dal 30.06.2011.
  Coerenze: Confinano: beni rappresentati dalle particelle 1665, 1530, via di Cugnia, strada vicinale.
- foglio 37 particella 1468 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via di Cugnia s.n.c., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, le seguenti sistemazioni agrarie: Prato e orto

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Forte dei Marmi, Viareggio, Massa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezzamento di terreno di forma trapezoidale, di giacitura pianeggiante avente soprasè tre piccoli

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

manufatti ad un piano ad uso magazzino e rimessa. Il terreno, interamente recintato con pali e rete metallica, è perimetrato da due strade comunali, via di Cugnia e via Galleni ed è gravato per tutta la sua lunghezza da servitù di elettrodotto a favore di ENEL SPA per una linea ad alta tensione che corre parallelamente alla via di Cugnia. Vi si accede direttamente dalla stradea comunale a mezzo accesso carrabile.

I manufatti che vi insistono, parte in struttura prefabbricata e parte in legno, sono privi di titolo edilizio.

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
Terreno agricolo	4.060,00	x	100 %	=	4.060,00
Totale:	**4.060,00**				**4.060,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.060,00	x	30,00	=	**121.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 121.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 121.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Seravezza, agenzie: Seravezza - Querceta, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)

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	4.060,00	0,00	121.800,00	121.800,00
				121.800,00 €	**121.800,00 €**

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: **€. 121.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.360,00**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento:	**€. 440,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 97.000,00**

data 28/02/2025

il tecnico incaricato
Giorgio Masi

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