



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva



CUSTODE:



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



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



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 - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti ai sigg. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), su unità immobiliare per civile abitazione sita in VIAREGGIO, frazione Torre del Lago Puccini, Via Gramsci 37.

Descrizione del bene

Unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano primo, quale porzione di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composto da due unità a destinazione commerciale al piano terra e due appartamenti per civile abitazione al piano primo. L'immobile in oggetto è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 disimpegni, n. 2 ripostigli, n. 3 camere, di cui due dotate di balcone a comune in fregio a via Gramsci, veranda accessibile direttamente dalla cucina e soggiorno. Il tutto corredato dal sottotetto non praticabile a comune con altra unità immobiliare con accesso da uno dei due ripostigli mediante scala retrattile.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 670,88 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n. 37, piano: 1, non giusto conto per inevasa voltura di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. Dati identificativi derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987; variazione del 18/01/1976 in atti dal 04/09/1998 divisione (n. 225/1976).

Accessi:

Si accede all'appartamento dalla via Gramsci mediante area esterna a comune con le unità dell'intero fabbricato a cui segue porta d'ingresso e vano scala a comune con altra unità immobiliare al piano primo.

Confini:

Il più ampio fabbricato confina con le particelle 502, 2074, 2075 e 487 del foglio 44 e con la strada pubblica via Gramsci.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,18 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.356,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.485,46
Data della valutazione:	25/09/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come si evince dall'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Nascita, l'esecutata *** DATO OSCURATO *** ha contratto matrimonio con *** DATO OSCURATO *** presso il Comune di Viareggio (LU) in data 21/06/2008, con atto trascritto nei registri di matrimonio di Viareggio al n. 4, parte 4, serie A, anno 2008. Dall'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio non risultano annotazioni a margine.

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Nascita di *** DATO OSCURATO *** , risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio con *** DATO OSCURATO *** in data 22/08/1987 nel Comune di Viareggio L'atto fu trascritto nei registri di Matrimonio del Comune di Viareggio al n. 106 parte II serie A dell'Anno 1987. Con sentenza del Tribunale di Lucca n. 1615/2015 del 21/04/2015, annotata nell'atto di matrimonio in data 28/01/2016, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da *** DATO OSCURATO *** con *** DATO OSCURATO *** di cui all'annotazione in data 02/09/1987.

Dall'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Nascita di *** DATO OSCURATO *** non risultano annotazioni a margine.

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 **volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Monaco Fabio del 23/01/2009 rep nn. 42957/14182, iscritta il 26/09/2009 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca reg. gen. 1283 reg. part. 237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00, durata 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, subalterno 5.

Debitore non datore di ipoteca *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca del 16/03/2024 rep. n. 1303, trascritto il 02/04/2024 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucca reg. gen. 5552 reg. part. 4209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per i

diritti di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, subalterno 5

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 è presente condominio.

L'immobile in oggetto ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex art 136 Dlgs 42/2004 e smi "aree di notevole interesse pubblico" - AREA INTERCOMUNALE COSTIERA, LA PINETA DI PONENTE E FRANGE, LA TENUTA GIÀ GIOMI E L'AREA EX "ALBERGO OCEANO", RICADENTI NEI COMUNI DI PISA, VECCHIANO, SAN GIULIANO TERME, MASSAROSA, VIAREGGIO, CAMAIORE Codice identificativo del vincolo 42-1960 codice regionale 9046242.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , i diritti di 1/3 della piena proprietà ciascuno sull'immobile in oggetto e altri beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Notaio Losito Pierandrea del 27/05/2021 rep. n. 1350/1106 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 01/06/2021 al numero di reg. gen. 9878 e numero di reg. part. 7155 da *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduta in data 04/03/2021 dell'immobile sito nel Comune di Viareggio di cui alla procedura e altri beni. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/1 di nuda proprietà; *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 44, particella 53, subalterno 5 e altri beni sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 03/08/1988 rep. n. 43/452 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 22/08/1988 al numero di reg. gen. 10942 e al numero di reg. part. 7571 da *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 15/12/1986 dell'immobile sito nel Comune di Viareggio (LU) di cui alla procedura in oggetto e altri beni.

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione espressa di eredità:

A *** DATO OSCURATO *** , per i diritti di 1/1 di nuda proprietà; *** DATO OSCURATO *** , per i diritti pari a 1/1 di usufrutto l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 44, particella 53, subalterno 5 e altri beni sono pervenuti per atto notarile pubblico di

accettazione espressa di eredità del Notaio Sartini Arnaldo del 20/07/1989 rep. n. 39143 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 09/09/1989 al numero di reg. gen. 13320 e numero di reg. part. 9466 da *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 15/12/1986 dell'immobile sito nel Comune di Viareggio (LU) di cui alla procedura in oggetto e altri beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato costruito in data antecedente al 01.09.1967 e più precisamente con licenza edilizia n. 538/1963. successivamente risultano i seguenti titoli edilizi:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- comunicazione ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 del 05/10/1992

Per modifiche interne è stata presentata comunicazione al Comune di Viareggio comunicazione ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 in data 05/10/1992 .

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, sub 5.

- CE Sanatoria n 668 del 31/05/1999

A seguito di opere edilizie eseguite senza titolo edilizio, riferite alla realizzazione della veranda esterna, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 724/1994 protocollo 102017 in data 28/02/1995 con conseguente rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 668 del 31/05/1999, intestata [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, sub 5.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Piano Strutturale vigente del Comune di Viareggio, approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004, ai sensi della L.R.T. 5/95.
- Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Viareggio e contestuale Variante Semplificata al Piano Strutturale ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, approvati con Delibera C.C. n. 52 del 04/11/2019

Normativa vigente sull'area:

- Morfotipi dell'insediamento: "TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati" (art. 54 - "Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista")
- Disciplina delle zone urbanistiche: B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente (art. 42 - "Zone di insediamento di impianto recente (B)")
- U.T.O.E.: Sistema Territoriale di Torre del Lago

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, interrimento 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 residui 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: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti lievi differenze distributive delle pareti interne nell'appartamento e per mancanza di realizzazione del bagno come riportato nel corrispondente titolo edilizio. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, L.R. 65/2014)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici e di presentazione, compreso sanzione:: €1.500,00

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 44, particella 53, subalterno 5





rilievo da sopralluogo dello stato attuale

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'appartamento sono presenti differenze distributive degli spazi e delle pareti interne, nonché modifiche alle aperture interne. Più precisamente, nel disimpegno sono stati ricavati n. 2 vani ripostiglio, l'apertura fra la cucina e l'ingresso risulta chiusa, il soggiorno presenta un ampliamento dovuto alla demolizione del disimpegno ed una nuova apertura sullo stesso, non è riportata la consistenza della veranda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento visura catastale e redazione di nuova planimetria catastale riportante fedelmente lo stato dei luoghi. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

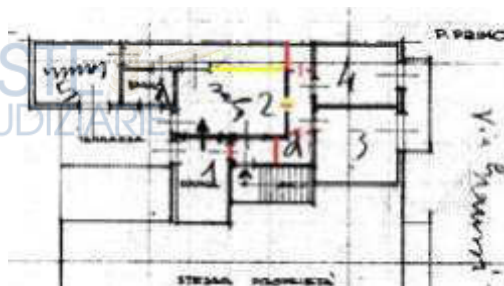
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento visura catastale e redazione di nuova planimetria: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 settimane

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, subalterno 5.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene 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:

(normativa di riferimento: L.R.T. 65/2014, Regolamento Urbanistico Comune Viareggio)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, subalterno 5.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati reperiti i certificati relativi agli impianti, che risultano di remota costruzione e al momento del sopralluogo non funzionanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti mediante tecnico specializzato, redazione delle certificazioni, certificato di rispondenza previo eventuale adeguamento delle parti non a norma.

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 censita nel Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 44, particella 53, sub 5.

L'importo indicato è riferito solamente alla verifica del tecnico specializzato e non comprende i costi per l'integrazione o modifica degli impianti esistenti. Di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

BENI IN VIAREGGIO VIA GRAMSCI 37, FRAZIONE TORRE DEL LAGO PUCCINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] su unità immobiliare per civile abitazione sita in VIAREGGIO, frazione Torre del Lago Puccini, Via Gramsci 37.

Descrizione del bene

Unità immobiliare per civile abitazione, posta al piano primo, quale porzione di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composto da due unità a destinazione commerciale al piano terra e due appartamenti per civile abitazione al piano primo. L'immobile in oggetto è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 disimpegni, n. 2 ripostigli, n. 3 camere, di cui due dotate di balcone a comune in fregio a via Gramsci, veranda accessibile direttamente dalla cucina e soggiorno. Il tutto corredato dal sottotetto non praticabile a comune con altra unità immobiliare con accesso da uno dei due ripostigli mediante scala retrattile.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 44, particella 53, subalterno 5, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 670,88 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Gramsci n. 37, piano: 1, non giusto conto per inevasa voltura di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

per la quota di 1/1 della piena proprietà. Dati identificativi derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987; variazione del 18/01/1976 in atti dal 04/09/1998 divisione (n. 225/1976).

Accessi:

Si accede all'appartamento dalla via Gramsci mediante area esterna a comune con le unità dell'intero fabbricato a cui segue porta d'ingresso e vano scala a comune con altra unità immobiliare al piano primo.

Confini:

Il più ampio fabbricato confina con le particelle 502, 2074, 2075 e 487 del foglio 44 e con la strada pubblica via Gramsci.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono a breve distanza si trova il Lago di torre del Lago Puicini con il suo belvedere e la villa Puicini, il mare della costiera Versiliese e la città di Viareggio. Sono presenti nelle vicinanze tutti i principali servizi di urbanizzazione secondaria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****Strutture verticali:** muratura ordinaria**Strutture orizzontali:** solaio in laterocemento con lucernario nel ripostiglio.**Intonaci esterni:** intonaco a pidocchino.**Intonaci interni:** al civile tinteggiati.**Pavimenti:** piastrelle in graniglia.**Rivestimenti interni:** presenti nei bagni e nella cucina. Piastrelle in ceramica o monocottura.

Infissi: infissi esterni in legno, protetti da persiane in legno. Infissi interni in legno tamburato.
Impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa nelle camere e nei vani soggiorno, cucina e disimpegno.
Impianto idrico: il fabbricato è dotato di impianto idrico di acqua corrente a rifornimento della cucina e dei servizi igienici sanitari. Produzione di ACS mediante caldaia a gas metano.
Impianto elettrico: presente, con elementi disposti sottotraccia. Al momento del sopralluogo risulta non funzionante.

CLASSE ENERGETICA:

[306 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 13/2014 trasmessa al Comune di Viareggio con prot. n. 12434 del 18/02/2014 registrata in data 18/02/2014

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 appartamento	101,00	x	100 %	=	101,00
Superficie balcone	4,70	x	25 %	=	1,18
Superficie veranda	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	125,70				112,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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: 30/05/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Marco Marvaso di Viareggio rep. n. 18022 racc. n. 9093

Descrizione: u.i. per civile abitazione sviluppantesi sui piani terra e primo, composta da cucina e soggiorno al p1, accessibile da scale int., da camera, stanza armadi, bagno, disimpegno e due balconi; il tutto corredato da corte su due lati in prop. esclusiva

Indirizzo: Comune di Viareggio, fraz. Torre del Lago Puccini, Via Antonio Gramsci interno n. 29/D

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 21/11/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Lucia Mastromarino di Viareggio rep n. 2169 racc. n. 1493

Descrizione: appartamento posto al piano secondo del fabbricato di cui è parte, composto da ingresso-soggiorno-cottura, ripostiglio, due camere, bagno, disimpegno e due balconi

Indirizzo: Comune di Viareggio, fraz. Torre del Lago Puccini, Via Antonio Gramsci n. 57

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 1.591,55 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/05/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Beatrice Tortorella di Pisa rep. n. 2098 racc. 1459

Descrizione: app. per civile abitazione posto ai piani 1 e 2 (sottotetto) con accesso da scala est. e composto al p1 da ingr., sogg.-cucina, disimp., camera, bagno, st. armadi e due terrazzi; al p.2, raggiungibile da scala int., da due locali di sgombero e bagno

Indirizzo: Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, via Oberdan n. 52

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 1.640,00 Euro/mq

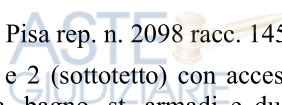


TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	190.000,00	113.000,00	123.000,00
Consistenza	112,18	80,00	71,00	75,00
Data [mesi]	0	16,00	22,00	5,00
Prezzo unitario	-	2.375,00	1.591,55	1.640,00
Stato manutentivo unità immobiliare	3,00	7,00	5,00	6,00
Presenza di parcheggio esclusivo	0,00	1,00	1,00	0,00
Stato manutentivo fabbricato	6,00	6,00	4,00	6,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.591,55	1.591,55	1.591,55
Stato manutentivo unità immobiliare	8 %	15.200,00	9.040,00	9.840,00



Presenza di parcheggio esclusivo	8 %	15.200,00	9.040,00	9.840,00
Stato manutentivo fabbricato	8 %	15.200,00	9.040,00	9.840,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	190.000,00	113.000,00	123.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	51.216,06	65.540,00	59.173,80
Stato manutentivo unità immobiliare	-60.800,00	-18.080,00	-29.520,00
Presenza di parcheggio esclusivo	-15.200,00	-9.040,00	0,00
Stato manutentivo fabbricato	0,00	18.080,00	0,00
Prezzo corretto	165.216,06	169.500,00	152.653,80

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

162.456,62

Divergenza:

9,94%

<

15%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

112,18

x

1.448,18

=

162.456,83

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 162.456,83****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 162.456,83****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Metodologia per la determinazione della consistenza dei beni**

Per la determinazione della superficie commerciale della abitazione è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalla tavola allegata all'ultimo titolo edilizio di riferimento (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 668 del 31/05/1999) e confrontate con lo stato dei luoghi. Le superfici secondarie sono state raccordate con i coefficienti 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 (appartamento per civile abitazione corredato da posto auto) 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 simili, avvenute dal 22/07/2022 al 22/07/2024, nella medesimo foglio catastale in cui ricade il bene oggetto di stima, caratterizzato da una sostanziale continuità di caratteri posizionali, urbanistici, storicoambientali 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 44);
- restrizione alle unità immobiliari di tipologia analoga al bene oggetto di stima;
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 22/07/2022 al 22/07/2024 nel foglio catastale di studio;
- confronto con i valori di mercato unitari riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona OMI E1 "Suburbana/TORRE DEL LAGO" per gli immobili a destinazione residenziale. Tali valori, pubblicati nel secondo semestre nel 2023 e riferiti ad abitazioni di tipo civile in normali condizioni manutentive, sono compresi fra un minimo di €/mq 1.650,00 ed un massimo di €/mq 2.050,00.

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	112,18	0,00	162.456,83	162.456,83
				162.456,83 €	162.456,83 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vine stimata la piena proprietà dell'intero. Non vi sono quote.



VALORE DI VENDITA

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

€. 3.100,00

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

€. 159.356,83

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:

€. 31.871,37

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 127.485,46



data 25/09/2024



il tecnico incaricato
Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

