



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AUTOCARROZZERIA AURELIA SNC DI FABIO E ALESSANDRO SPERONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Mario Petrocchi

CF:PTRMRA47C29E715Z

con studio in LUCCA (LU) viale san Concordio n° 710

telefono: 0583419682

fax: 0583550720

email: studiopetrocchi@virgilio.it

PEC: m.petrocchi@epap.conafpec.it



tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 1 di 33





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PIETRASANTA Via Fontana 5, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **80,20** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano 1°, facente parte di un fabbricato a schiera con altro sul lato nord, raggiungibile da scala esterna, costituito al suo interno da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due camere e bagno, corredato da terrazza sul lato ovest e da tettoia sottoscala al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 85 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1^, categoria A/4, classe 4^, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana 5, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rettifica di intestazione all'attualità del 28/07/1961, Atto Guidugli 28/07/1961, rep. 36033, Pratica LU0129769.
- Coerenze: nel complesso: Via Fontana, beni Bresciani dagli altri lati, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.000,00
Data della valutazione:	05/01/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 17/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca al n. 1227 di repertorio, trascritto il 26/04/2023 a Pisa ai nn. 8010/5832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di Lucca.

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967.

Successivamente non sono state reperite presso il Comune di Pietasanta pratiche edilizie riguardanti l'esecutato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto dichiara che non sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- misurazione dell'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o simili;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliari della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi all'epoca della loro realizzazione.

BENI IN PIETRASANTA VIA FONTANA 5, FRAZIONE VAIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

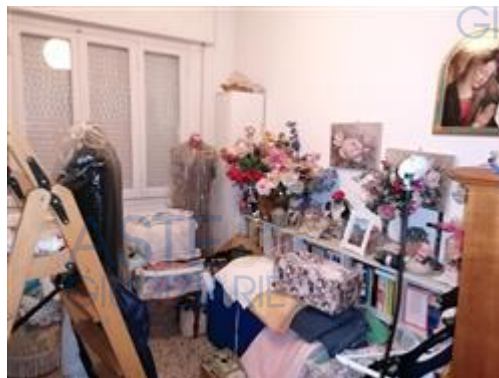
appartamento a PIETRASANTA Via Fontana 5, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **80,20** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano 1°, facente parte di un fabbricato a schiera con altro sul lato nord, raggiungibile da scala esterna, costituito al suo interno da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due camere e bagno, corredato da terrazza sul lato ovest e da tettoia sottoscala al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di mt. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 85 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1[^], categoria A/4, classe 4[^], consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana 5, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rettifica di intestazione all'attualità del 28/07/1961, Atto Guidugli 28/07/1961, rep. 36033, Pratica LU0129769.
Coerenze: nel complesso: Via Fontana, beni Bresciani dagli altri lati, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 5 di 33

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare interno



Particolare del bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare interno



Particolare di una camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare di un infisso



Veduta del terrazzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Viareggio, Forte dei Marmi, la Versilia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca, Viareggio, la Versilia, Forte dei Marmi..



Veduta esterna del fabbricato



Veduta del fabbricato con strada di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 6 di 33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

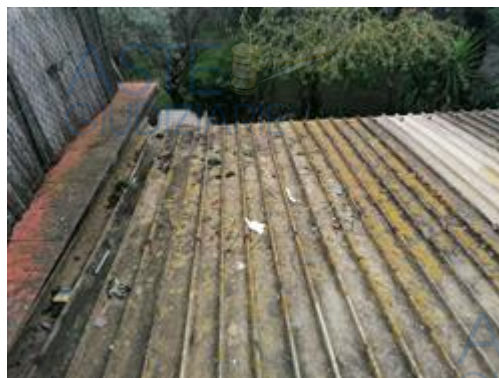
Scala di accesso all'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare della scala di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolare della tettoia realizzata sul Mappale 570 non oggetto di pignoramento.



Particolare della tettoia realizzata sul Mappale 570 non oggetto di pignoramento.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è raggiungibile dal resede comune con l'altra unità abitativa posta al piano terra (lotto 2°) tramite scala esterna e piccolo terrazzo, da cui si accede sia all'abitazione che all'ampia terrazza costituente la copertura di parte del fabbricato ad uso magazzino/laboratorio descritto al lotto 3°, pertanto la scala di accesso ed il relativo terrazzino sono gravati dal diritto di passo per accedere al terrazzo costituente la copertura parziale del laboratorio artigianale e, di questo aspetto ha tenuto conto in sede di valutazione del bene..

Il fabbricato nel suo complesso e l'appartamento in oggetto si trovano in cattive condizioni di manutenzione ed hanno mantenuto le stesse caratteristiche costruttive presenti all'epoca della loro realizzazione.

L'unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica. (APE).

Nota bene: si accede all'appartamento dalla via Fontana mediante un piccolo terreno di catastali mq. 57, individuato al C.T. del Comune di Pietrasanta nel Foglio 13 dal Mappale 570, attualmente intestato a Bresciani Luigi; Alfredo, ma non oggetto di pignoramento.

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 7 di 33

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno e vetro

infissi interni: paraventi realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in tegole di marsigliesi con coibentazione in assente

pareti esterne: costruite in muratura ordinaria di mattoni, intonacata. con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in Intonaco civile

pavimentazione interna: realizzata in avvolgibili in plastica

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica

scaie: esterne con rivestimento in travertino

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: con alimentazione a aria con diffusori in split

termico: singolo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio

conformità: non fornita

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 W.

gas: allacciato con alimentazione a gas metano conformità: non fornita

idrico: rete idrica con alimentazione in acqua potabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Longarine e tabelloni in cotto

copertura: a capanna costruita in longarine e tabelloni

scaie esterne: in opera costruite in cemento armato

solai: longarine in ferro e tavelloni.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali per abitazione	79,00	x	100 %	=	79,00
Terrazzo	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	83,00				80,20

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 8 di 33



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Seveso

Descrizione: Villa a schiera disposta su due piani con posto auto, garage e giardino privato.

Indirizzo: Via Vaiana, Loc. Crociale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 410.000,00 pari a 3.416,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 348.500,00 pari a 2.904,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Case Belle Versilia.

Descrizione: Villa trifamiliare su tre piani con balconi, giardino e posti auto.

Indirizzo: Fraz. Vaiana

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 430.000,00 pari a 2.388,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 365.500,00 pari a 2.030,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia Fondo Casa

Descrizione: Rustico disposto su 3 piani fuori terra

Indirizzo: Via Vaiana

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.220,00 Euro/mq





COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Leonardo Real Estate

Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare con resede

Indirizzo: Via Martiri di S. Anna

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 3.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 382.500,00 pari a 2.732,14 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (23/10/2023)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.450,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 80,32 a € 1.500,00 a mq. = € 120.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,20	x	1.500,00	=	120.300,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 120.300,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 120.300,00
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, il 30% per la terrazza al piano primo. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Pietrasanta, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Comune di Pietrasanta, agenzie:

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 10 di 33



operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conservatoria dei RR.II. di Lucca

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	80,20	0,00	120.300,00	120.300,00
				120.300,00 €	120.300,00 €

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:

€. 120.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 24.060,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 240,00

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

€. 96.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PIETRASANTA Via Fontana 3, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra e seminterrato, costituito al piano terra da ingresso-cucina, due camere, antibagno e bagno, oltre a vano cantina al piano seminterrato.

Corredato da resede a comune con il lotto 1°. Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta di fatto diviso in due unità, una attualmente occupata da una comproprietaria e costituita da porzione della cucina, una camera con antibagno e bagno, l'altra con altro accesso è costituita da porzione della cucina, una camera e locale al piano seminterrato con accesso da scala esterna. Le due porzioni sono separate da pareti in legno e da una porta di collegamento interna chiusa a chiave.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.T., ha un'altezza interna di ml. 3,00 l'abitazione ml.2,53 la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 85 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1^, categoria A/4, classe 4^, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana, n. 3, piano: S1.T., intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00
Data della valutazione:	05/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato parzialmente da una comproprietaria. .

Porzione dell'appartamento posto al piano terreno è attualmente occupata da una comproprietaria, mentre l'altra porzione è libera da persone, ma con all'interno mobili e materiale di vario tipo. .

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 12 di 33





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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 17/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca al n. 1227 di repertorio, trascritto il 26/04/2023 a Pisa ai nn. 8010/5832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di Lucca.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Bresciani Ugo per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di successione ereditaria apertasi il 28/03/1970; registrata a Pietrasanta il 20/10/1970, ai nn. 29/271, trascritta a Pisa il 2/11/1970 ai nn. 9875/7341..





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobili realizzati in epoca antecedente al 01/09/1967.

Successivamente a nome di Bresciani Ugo non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una paretina nel locale cucina per disimpegnare la camera lato ovest, dalla restante porzione attualmente occupata da una comproprietaria per la quota di 1/12 dell'intero (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della paretina nel locale cucina per disimpegnare la camera lato ovest, dalla restante porzione attualmente occupata dalla Sig.ra Rab Erzsebet comproprietaria per la quota di 1/12 dell'intero.

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

Costi di regolarizzazione:

- paretina nel locale cucina per disimpegnare la camera lato ovest, dalla restante porzione attualmente occupata da una comproprietaria per la quota di 1/12 dell'intero: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata presenza della paretina nel locale cucina per disimpegnare la camera lato ovest, dalla restante porzione attualmente occupata da una comproprietaria per la quota di 1/12 dell'intero (normativa di riferimento: DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della paretina nel locale cucina per disimpegnare la camera lato ovest, dalla restante porzione attualmente occupata da una comproprietaria per la quota di 1/12 dell'intero

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

Costi di regolarizzazione già considerati nella :conformità edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti a norma all'epoca della loro realizzazione.



BENI IN PIETRASANTA VIA FONTANA 3, FRAZIONE VAIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIETRASANTA Via Fontana 3, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra e seminterrato, costituito al piano terra da ingresso-cucina, due camere, antibagno e bagno, oltre a vano cantina al piano seminterrato.

Corredato da resede a comune con il lotto 1°. Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta di fatto diviso in due unità, una attualmente occupata da una comproprietaria e costituita da porzione della cucina, una camera con antibagno e bagno, l'altra con altro accesso è costituita da porzione della cucina, una camera e locale al piano seminterrato con accesso da scala esterna. Le due porzioni sono separate da paretine in legno e da una porta di collegamento interna chiusa a chiave.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.T., ha un'altezza interna di ml. 3,00 l'abitazione ml.2,53 la cantina..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 85 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1^, categoria A/4, classe 4^, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana, n. 3, piano: S1.T., intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

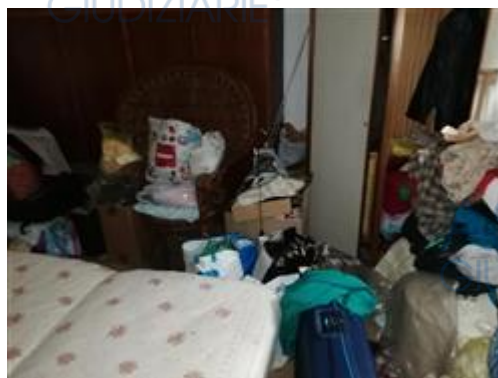


ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare interno dell'abitazione in possesso di una comproprietaria non eseguita.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



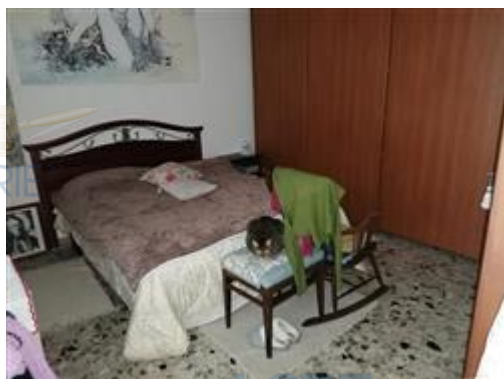
Veduta esterna dell'appartamento al piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare della cucina in possesso di una comproprietaria non eseguita.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare della camera in possesso dell'esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®



Particolare della cantina in possesso dell'esecutato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Pietrasanta, Viareggio, Forte dei Marmi, la Versilia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La città di Lucca, Viareggio, la Versilia, Forte dei Marmi..

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

tecnico incaricato: Mario Petrocchi
Pagina 16 di 33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione si presenta nella parte non abitata in pessime condizioni di manutenzione, priva di luce e di riscaldamento, con il solaio tra il piano terra ed il piano seminerrato pericolante, infatti nel piano seminterrato è presente un cristo a sostegno di una longarina e dei relativi tabelloni.

L'unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica. (APE).

Nota bene: si accede all'appartamento dalla via Fontana mediante un piccolo terreno di catastali mq. 57, individuato al C.T. del Comune di Pietrasanta nel Foglio 13 dal Mappale 570, attualmente intestato a Bresciani Luigi; Alfredo, ma non oggetto di pignoramento e dal resede comune (Mappale 85).

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole di marsigliesi con coibentazione in assente

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno e vetro

infissi interni: paraventi realizzati in legno tamburato

pareti esterne: costruite in muratura ordinaria di mattoni, intonacata. con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in Intonaco civile

pavimentazione interna: realizzata in avvolgibili in plastica

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica

Degli Impianti:

condizionamento: con alimentazione a aria con diffusori in split

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 W.

Delle Strutture:

solai: longarine in ferro e tavelloni.

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali per abitazione costituenti l'intera unità indivisa dal sub. 4	80,00	x	100 %	=	80,00

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 17 di 33



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

80,00

80,00



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Seveso

Descrizione: Villa a schiera disposta su due piani con posto auto, garage e giardino privato.

Indirizzo: Via Vaiana, Loc. Crociale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 410.000,00 pari a 3.416,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 348.500,00 pari a 2.904,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Case Belle Versilia.

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 18 di 33



Descrizione: Villa trifamiliare su tre piani con balconi, giardino e posti auto.

Indirizzo: Fraz. Vaiana

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 430.000,00 pari a 2.388,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 365.500,00 pari a 2.030,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia Fondo Casa

Descrizione: Rustico disposto su 3 piani fuori terra

Indirizzo: Via Vaiana

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 166.500,00 pari a 2.220,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/11/2023

Fonte di informazione: Leonardo Real Estate

Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare con resede

Indirizzo: Via Martiri di S. Anna

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 3.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 382.500,00 pari a 2.732,14 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pietrasanta (23/10/2023)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.450,00

Note: Valori medi riferiti al 1° semestre 2023, con immobili in normali condizioni di manutenzione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 80 ad € 1.200,00 a mq. = € 96.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 1.200,00 = 96.000,00

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 19 di 33



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, ivi compresa la superficie della cantina quantificata al 30%. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Comune di Pietrasanta, agenzie: Operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conservatoria dei RR.II. di Pisa

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	80,00	0,00	96.000,00	48.000,00
				96.000,00 €	48.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 20 di 33



L'unità abitativa non è divisibile, tenuto conto che vi sono vari comproprietari con diverse quote di proprietà.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 4.800,00

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

€. 500,00

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

€. 42.700,00

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:

€. 8.540,00

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:

€. 160,00

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

€. 34.000,00





TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

laboratorio artigianale a PIETRASANTA Via Fontana 5, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale costituito da due ampi vani oltre a due piccoli locali di cui uno interno ed uno esterno al fabbricato, corredato da terrazza piana costituente parte della copertura del laboratorio raggiungibile dalle scale di accesso all'abitazione descritta al lotto 1° e da terreno ad uso resede posto sul lati nord ed est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°, ha un'altezza interna parte di ml. 3,45, parte di ml. 3,65 massima e ml. 3,50 la minima..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 609 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1^, categoria C/2, classe 4^, consistenza 90 mq, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana n. 5, piano: T.1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 07/07/2005, pratica n. LU01071 (n. 19023.1/2005).
Coerenze: nel complesso: altri beni Bresciani da più lati, beni Bertellotti, salvo se altri.
- foglio 13 particella 609 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1^, categoria C/2, classe 4^, consistenza 1 mq, rendita 3,31 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana n. 5, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 07/07/2005, pratica n. LU01071 (n. 19023.1/2005).
Coerenze: nel complesso: beni Bertellotti, altri beni Bresciani da tre lati, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.

B terreno agricolo a PIETRASANTA Via Fontana 5, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno avente forma rettangolare e giacitura piana, posto in aderenza sul lato sud/ovest al fabbricato ad uso laboratorio artigianale, si presenta con materiali di vario genere ivi accumulati nel corso degli anni, oltre ad una struttura metallica priva in parte della copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe uliveto di 3^, superficie 250, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 19/07/1982 n. 479982.
Coerenze: nel complesso: beni Breciani da due lati, beni Bartelletti, via Fontana, salvo se altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 22 di 33





Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Data della valutazione:	05/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal figlio dall'esecutato senza alcun titolo, che vi svolge l'attività di tappezziere.



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 17/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca al n. 1227 di repertorio, trascritto il 26/04/2023 a Pisa ai nn. 8010/5832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento di immobili del Tribunale di Lucca.

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 3/6, in forza di Acquisto con atto notarile, con atto stipulato il 06/11/1969 a firma di Notaio Gian Giacomo Guidugli di Pietrasanta al n. 48424 di repertorio, trascritto il 21/11/1969 a Pisa ai nn. 11083/8101.

Il titolo è riferito al Lotto 3°, relativamente al laboratorio artigianale cespite A.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di acquisto con atto notarile, con atto stipulato il 19/07/1982 a firma del Notaio Francesco Iantaffi di Camaiore ai nn. 131375/7947 di repertorio, trascritto il 23/07/1982 a Pisa ai nn. 8574/6005.

Il titolo è riferito al Lotto 3° relativamente al solo terreno, cespite B.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'Esperto dichiara che non sono stati effettuati i seguenti adempimenti:

- misurazione dell'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- 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;
- Verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la

conformità ai dispositivi di Legge;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliari della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: Eegolamento Urbanistico ed edilizio.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della porzione abusiva e modifica della planimetria catastale.: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi all'epoca della loro realizzazione.

BENI IN PIETRASANTA VIA FONTANA 5, FRAZIONE VAIANA

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

laboratorio artigianale a PIETRASANTA Via Fontana 5, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **90,00 mq** per la quota di 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale costituito da due ampi vani oltre a due piccoli locali di cui uno interno ed uno esterno al fabbricato, corredato da terrazza piana costituente parte della copertura del laboratorio raggiungibile dalle scale di accesso all'abitazione descritta al lotto 1° e da terreno ad uso resede posto sul lati nord ed est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1°, ha un'altezza interna parte di ml. 3,45, parte di ml. 3,65 massima e ml. 3,50 la minima..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 609 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1[^], categoria C/2, classe 4[^], consistenza 90 mq, rendita 297,48 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana n. 5, piano: T.1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Divisione del 07/07/2005, pratica n. LU01071 (n. 19023.1/2005).

Coerenze: nel complesso: altri beni Bresciani da più lati, beni Bertellotti, salvo se altri.

- foglio 13 particella 609 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1[^], categoria C/2, classe 4[^], consistenza 1 mq, rendita 3,31 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana n. 5, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del 07/07/2005, pratica n. LU01071 (n. 19023.1/2005).

Coerenze: nel complesso: beni Bertellotti, altri beni Bresciani da tre lati, salvo se altri.

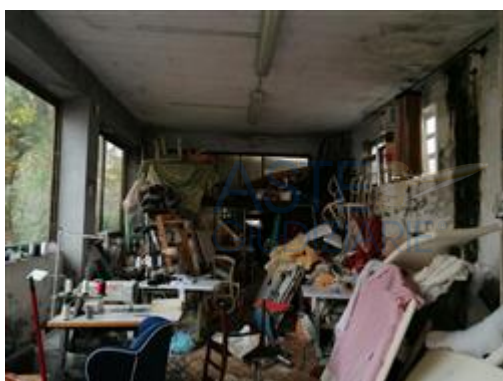
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piani interrati. Immobile costruito nel 1967.



eduta del laboratorio da Via Fontana



terreno a resede



particolare interno con vista del materiale ivi presente



particolare interno con vista del materiale ivi presente

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

particolare interno con vista del materiale ivi presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

particolare interno con vista del materiale ivi presente

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Forte dei Marmi, Viareggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Versilia con il suo mare ed i suoi bagni..

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media

molto scarso

molto scarso

pessimo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio artigianale è costituito da 2 corpi tra loro adiacenti, il primo (lato nord-ovest) presenta copertura piana utilizzata anche come terrazzo, raggiungibile dalla scala di accesso al lotto 1°; il secondo con copertura inclinata avente struttura leggera. All'interno è presente materiale vario di incerta provenienza, prevalentemente costituito da scarti di lavorazione, ivi accumulati nel corso degli anni. Anche il terreno a resede e quello posto sul lato sud-ovest (Mappale 772) sono utilizzati come deposito a cielo aperto di materiale di scarto di vario genere.

Il fabbricato nel suo complesso si trova in cattive condizioni di manutenzione ed ha mantenuto le stesse caratteristiche costruttive presenti all'epoca della sua realizzazione.

L'unità immobiliare è priva di Attestato di Prestazione Energetica. (APE).

Nota bene: si accede al laboratorio dalla via Fontana mediante un piccolo terreno di catastali mq. 57, individuato al C.T. del Comune di Pietrasanta nel Foglio 13 dal Mappale 570, attualmente intestato a Bresciani Luigi; Alfredo, ma non oggetto di pignoramento e dal Mappale 772 costituente il cespite B in quanto con quote di proprietà diverse da quelle del laboratorio. .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Copertura piana

in laterizio armato. con coibentazione in Assente

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni

forati con coibentazione in assente

ASTE
GIUDIZIARIE®

mediocre

mediocre



tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 27 di 33

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

Degli Impianti:

elettrico: impianto luce, la tensione è di 220 v. conformità: Non fornita

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in parte in muratura in parte con pilastri in c.a. con finestrature metalliche



mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali ad uso artigianale	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00



Planimetria catastale del laboratorio artigianale.



Planimetria catastale del locale C.T. aderente al Mappale 572 ma insistente sul Mappale 609.sub. 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 28 di 33



Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate per attività produttive (04/01/2024)

Valore minimo: 470,00

Valore massimo: 940,00

Note: Valori medi riferiti ai prezzi del 1° semestre 2023 per immobili in normali condizioni di manutenzione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 90 ad € 500,00/mq. = € 45.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 500,00 = 45.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 45.000,00

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

€ 22.500,00



BENI IN PIETRASANTA VIA FONTANA 5, FRAZIONE VAIANA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B



terreno agricolo a PIETRASANTA Via Fontana 5, frazione Vaiana, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno avente forma rettangolare e giacitura piana, posto in aderenza sul lato sud/ovest al fabbricato ad uso laboratorio artigianale, si presenta con materiali di vario genere ivi accumulati nel corso degli anni, oltre ad una struttura metallica priva in parte della copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 772 (catasto terreni), qualita/classe uliveto di 3^a, superficie 250, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 19/07/1982 n. 479982.

Coerenze: nel complesso: beni Breciani da due lati, beni Bartelletti, via Fontana, salvo se altri.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno



veduta del terreno e del laboratorio artigiano da via Fontana. veduta del terreno e del laboratorio artigiano da via Fontana.

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 29 di 33



ASTE
GIUDIZIARIE®

veduta del terreno con il materiale ivi depositato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

veduta del terreno ad uso resede

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Forte dei Marmi, Viareggio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La Versilia con il suo mare ed i suoi bagni..

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media

nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno posto sul lato sud-Ovest (Mappale 772) presenta materiale di scarto di vario genere e di incerta provenienza ivi depositato nel corso degli anni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno ad uso di resede	250,00	x	4 %	=	10,00
Totale:	250,00				10,00

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



Estratti di mappa della particella 772 del foglio 13.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq. 10 ad € 500,00 a mq. = € 5.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,00	x	500,00	=	5.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.250,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso artigianale ed il 4% per il terreno adiacente lato mare. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi

tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 31 di 33

sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore sarà poi ridotto del 20% per le motivazioni riportate in perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Pietrasanta, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Pietrasanta, agenzie: Operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari ell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Comparabili desunti dalla Conseratoria dei RR.II. di Pisa.

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	laboratorio artigianale	90,00	0,00	45.000,00	22.500,00
B	terreno agricolo	10,00	0,00	5.000,00	1.250,00
				50.000,00 €	23.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità abitativa non è divisibile, tenuto conto che vi sono vari comproprietari con diverse quote di proprietà.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 2.375,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.375,00**

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 **€. 3.675,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

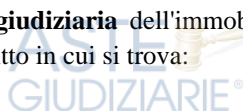
€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 700,00

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

€. 14.000,00



data 05/01/2024

il tecnico incaricato

Mario Petrocchi



tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 33 di 33

