



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

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 - ESPROPRAZIONI 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, corredata 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:

technico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 2 di 33





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, interramento 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 edili rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamento 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 ***)

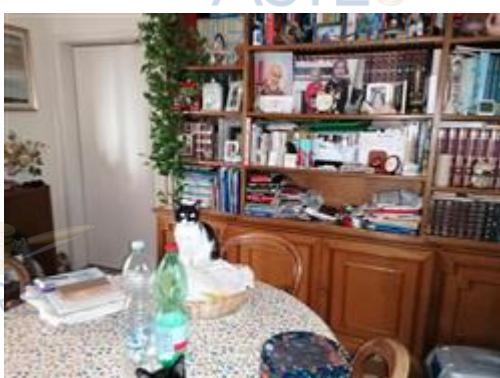
Appartamento posto al piano 1°, facente parte di un fabbricato a schiera con altro sul lato nord, raggiungibile da scala esterna, costituito al suo interno da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, due camere e bagno, correddato da terrazza sul lato ovest e da tettoia sottoscala al piano terra.

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



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





Particolare interno



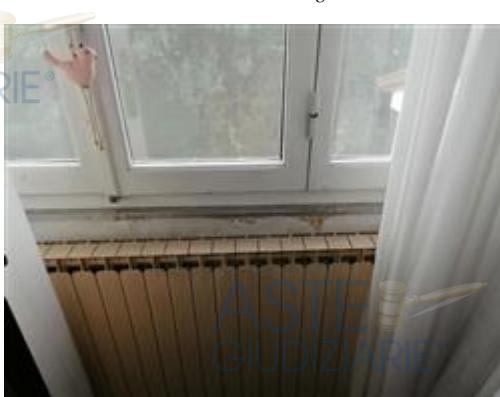
Particolare del bagno



Particolare interno



Particolare di una camera



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



tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 6 di 33



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





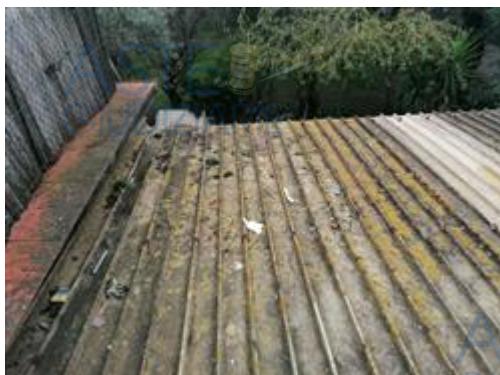
Scala di accesso all'appartamento



Particolare della scala di accesso



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.



Delle Componenti Edilizie:

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

scarso

mediocre

mediocre

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

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

scale: esterne con rivestimento in travertino

Degli Impianti:

condizionamento: con alimentazione a aria con diffusori in split

al di sotto della media

mediocre

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

al di sotto della media

mediocre

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 W.

al di sotto della media

mediocre

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

al di sotto della media

mediocre

idrico: rete idrica con alimentazione in acqua potabile

nella media

mediocre

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Longarine e tabelloni in cotto

al di sotto della media

mediocre

copertura: a capanna costruita in longarine e tabelloni

nella media

mediocre

scale esterne: in opera costruite in cemento armato

al di sotto della media

mediocre

soli: longarine in ferro e tavelloni.

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 per abitazione	79,00	x	100 %
Terrazzo	4,00	x	30 %
Totale:	83,00		80,20





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:





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

DICHIAZARAZIONE 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):

€. 24.060,00

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:

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 - ESPROPRAZIONI 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. .





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 ***

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

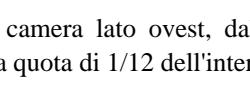
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata presenza della paretina nel locale cucina per disimpegnare la camera lato ovest, dalla restante porzione attualmente occupata da una comproprietaria per la quota di 1/12 dell'intero (normativa di riferimento: DOCFA)

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 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.





Particolare interno dell'abitazione in possesso di una comprrietaria non esecutata.



Particolare interno



Veduta esterna dell'appartamento al piano terra



Particolare della cucina in possesso di una comprrietaria non esecutata.



Particolare della camera in possesso dell'esecutato



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..



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:



nella media

nella media



tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 16 di 33



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





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



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

mediocre ★★★★★ ★★★★★ ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di graniglia

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

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

scarsa ★★★★★ ★★★★★ ★★★★★

infissi interni: paraventi realizzati in legno tamburato

mediocre ★★★★★ ★★★★★ ★★★★★

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

nella media ★★★★★ ★★★★★ ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in avvolgibili in plastica

nella media ★★★★★ ★★★★★ ★★★★★

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in plastica

nella media ★★★★★ ★★★★★ ★★★★★

Degli Impianti:

condizionamento: con alimentazione a aria con diffusori in split

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

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 W.

mediocre ★★★★★ ★★★★★ ★★★★★

Delle Strutture:

solai: longarine in ferro e tavelloni.

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 individuata dal sub. 4	80,00	x	100 % = 80,00





Totale:

80,00

80,00

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



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 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 - ESPROPRAZIONI 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, corredata 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 Bresciani 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 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

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 dell'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 cespita 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, cespita 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, interramento 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 immobiliare 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 accertamento 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





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, corredata 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





particolare interno con vista del materiale ivi presente



particolare interno con vista del materiale ivi presente



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..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



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 reseide 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 cespote B in quanto con quote di proprietà diverse da quelle del laboratorio. .



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



mediocre

mediocre





pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



mediocre ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: impianto luce , la tensione è di 220 v. al di sotto della media

★★★★★★★★★★★★

conformità: Non fornita

Delle Strutture:

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

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^, 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



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





veduta del terreno con il materiale ivi depositato.



veduta del terreno ad uso resede



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..



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



nella media

panoramicità:

nella media



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.



CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



tecnico incaricato: Mario Petrocchi

Pagina 30 di 33





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





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

