



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

137/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2021

creata con Tribù Office 6
ASTAlegale.net
ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

David Bertacco

CF: BRTDVD74C04E715N
con studio in CAPANNORI (LU) via Romana 157
telefono: 0583935959
email: david.bertacco@ingpec.eu
PEC: david.bertacco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: David Bertacco
Pagina 1 di 20

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2019

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **217,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni; vi si accede dalla via Sarzanese, dal mappale 2510 di proprietà esclusiva dei signori

per la quota parte di 1/4 ciascuno non oggetto di pignoramento e da strada interna al lotto, identificata come bene comune non censibile. E' composto da ingresso su un ampio locale attualmente adibito a ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina con sala da pranzo, 3 bagni e 3 camere. L'appartamento è collegato all'unità immobiliare confinante, adibita a uffici identificata, con il subalterno 7. A corredo dell'abitazione è presente un'ampia terrazza di proprietà esclusiva posta sul lato monti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 15 vani, rendita 1.030,33 Euro, indirizzo catastale: via Sarzanese 30/E, piano: 1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: beni stessa proprietà, beni comuni non censibili

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1967.

B ufficio a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata al piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni; vi si accede dalla via Sarzanese, dal mappale 2510 di proprietà esclusiva dei signori

per la quota parte di 1/4 ciascuno non oggetto di pignoramento e da strada interna al lotto, in parte identificata come beni comuni non censibili (sub.15 e 17) e in parte costituita da bene graffato al mappale generale 1607 e privo di riferimento di subalterno. E' composta da 3 stanze, un disimpegno e due bagni di cui uno con accesso solo dal terrazzo. Non è presente il generatore di calore, anche se nei diversi locali sono montati radiatori. L'ufficio è collegato all'unità immobiliare confinante, adibita ad abitazione, identificata con il subalterno 6. A corredo dell'unità immobiliare è presente una terrazza di proprietà esclusiva posta sul lato monti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,98 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 874,10 Euro, indirizzo catastale: via Sarzanese (Capezzano Pianore) n. 30/E, piano: 1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Beni stessa ditta, beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1967.

C sottotetto non abitabile a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **117,90** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

L'unità immobiliare identificata con il sub. 8 è stata suddivisa in due porzioni indipendenti, adibite ad appartamenti, con accesso autonomo, ubicate al secondo piano di fabbricato di maggiori dimensioni; vi si accede dalla via Sarzanese, dal mappale 2510 di proprietà esclusiva dei signori per la quota parte di 1/4 ciascuno non oggetto di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pignoramento, da strada interna al lotto e da scala, queste ultime identificate come bene comune non censibile. L'intera unità immobiliare identificata con il sub. 8 è corredata da terrazza ad uso esclusivo. La porzione ricavata sul lato Viareggio del fabbricato ha accesso direttamente dalla terrazza; presenta soffitti spioventi che seguono l'andamento della copertura ed è composta da ingresso-soggiorno-cucina, due camere e bagno. Anche la porzione ubicata sul lato Massa presenta soffitti spioventi ed è composta da ingresso-soggiorno-cucina, una camera e un bagno. L'accesso alla porzione lato Massa avviene a mezzo di scala in acciaio con partenza dalla terrazza ad uso esclusivo del sub. 6 (corpo A).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 15 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SARZANESE N. 30/E, piano: 2, intestato a
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Beni stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	433,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.498,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.799,00
Data della valutazione:	29/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da: in qualità di proprietario.
La sola porzione del lato Viareggio del sottotetto unitalizzato come civile abitazione, identificato come corpo C di cui al punto 1 (sub. 8) è occupata dal signor: in qualità di comproprietario residente e dalla sua famiglia. Le restanti unità immobiliari (sub. 6 e 7) identificate come corpo A e B di cui al punto 1, non risultano occupate.

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, stipulata il 16/04/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. Rep. 1956 di repertorio, trascritta il 07/06/2019 a Lucca ai nn. RP6665 RG9230, a favore di contrc

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'esperto precisa che per l'immobile oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati in fibre d'amianto; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale è edificato il fabbricato; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residui bellici; verifiche specifiche in relazione al rispetto di requisiti acustici passivi del fabbricato di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.l. ed alle norme UNI emanate in materia; verifiche specifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato di cui al D.P.R. 380/2001 e D.lgs 192/2005; accertamenti specifici in ordine al rispetto dei criteri e delle norme di progettazione e verifica delle strutture portanti del fabbricato nonchè del rispetto dei dettami di rispondenza alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/06/1997), con atto stipulato il 06/12/1997 a firma di Ufficio del registro ai nn. rep 100/598 di repertorio, trascritto il 02/02/1998 a Lucca ai nn. RP1234 RG1534.

Nell'atto di denuncia di successione RP1234/1998 viene specificato che la coniuge del defunto sig. ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal Notaio Tolomei Rodolfo, registrato a Viareggio. Non è stato rinvenuto l'atto relativo all'accettazione tacita di eredità da parte dei figli, signor

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 325, intestata a _____ per lavori di costruzione di fabbricato ad uso magazzini - uffici - abitazione per guardiano, presentata il 22/02/1967, rilasciata il 29/08/1967 con il n. 325 di protocollo.

Non sono state rinvenute la fine lavori e l'agibilità.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 17, intestata a _____ per lavori di Sistemazione del tetto di un fabbricato ad uso produttivo, presentata il 29/01/1973 con il n. 1411 di protocollo, rilasciata il 03/02/1973 con il n. 17 di protocollo.

Non sono state rinvenute la fine lavori e l'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 - insediamenti produttivi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili identificati con il sub. 6 e 7 (corpi A e B) presentano dimensioni planimetriche e distribuzione interna differenti rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso Edilizio n. 325/1967. Le terrazze di proprietà antistanti le unità immobiliari non risultano legittimate da alcun titolo edilizio, così come le strutture ad esse sottostanti e su di esse insistenti (tettoie). L'unità immobiliare identificata con il sub. 8 (corpo C), utilizzata come appartamenti, è difforme per forma e dimensioni rispetto agli elaborati allegati al P.E. n. 17 del 03/02/73. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Gli immobili pignorati presentano dimensioni sia in pianta che plani-volumetriche difformi dai titoli edilizi rinvenuti presso i pubblici uffici, il complesso edilizio, di cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione, è costituito anche da unità immobiliari non oggetto di pignoramento e per le quali non state effettuate le verifiche del caso. Sulla base della documentazione rinvenuta e degli accertamenti eseguiti si ritiene che la valutazione economica dell'effettiva regolarizzazione dei beni pignorati è possibile solo a seguito di una completa e puntuale definizione dell'intero complesso immobiliare legittimo insistente sul lotto di proprietà dei signori Pieretti, eredi del sig. Pieretti Giulio.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie catastali dei sub. 6 e 7 non è presente, in corrispondenza del corridoio, la parete di separazione tra le due unità immobiliari che risultano di fatto comunicanti. Nella planimetria catastale del sub. 8 non è rappresentata la scala esterna di accesso alla porzione lato Massa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuovo Docfa e pratica professionista: €3.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMAIORE VIA SARZANESE 30/E, FRAZIONE CAPEZZANO PIANORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **217,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni; vi si accede dalla via Sarzanese, dal mappale 2510 di proprietà esclusiva dei signori

per la quota parte di 1/4 ciascuno non oggetto di pignoramento e da strada interna al lotto, identificata come bene comune non censibile. E' composto da ingresso su un ampio locale attualmente adibito a ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina con sala da pranzo, 3 bagni e 3 camere. L'appartamento è collegato all'unità immobiliare confinante, adibita a uffici identificata, con il subalterno 7. A corredo dell'abitazione è presente un'ampia terrazza di proprietà esclusiva posta sul lato monti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 15 vani, rendita 1.030,33 Euro, indirizzo catastale: via Sarzanese 30/E, piano: 1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: beni stessa proprietà, beni comuni non censibili

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres e monocottura

nella media 

portone di ingresso: a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in alluminio e vetro

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: in traccia

nella media 

gas: con alimentazione a GPL

nella media 

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto pubblico

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in caldaia a gasolio non funzionante i diffusori sono in radiatori

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	160,00	x	100 %	=	160,00
Terrazze	341,00	x	10 %	=	34,10
Ripostiglio	78,00	x	30 %	=	23,40
Totale:	579,00				217,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (30/06/2020)

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato è stato tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle difformità rilevate rispetto ai titoli edilizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 217,50 x 650,00 = 141.375,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 141.375,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.343,75

BENI IN CAMAIORE VIA SARZANESE 30/E, FRAZIONE CAPEZZANO PIANORE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata al piano primo di fabbricato di maggiori dimensioni; vi si accede dalla via Sarzanese, dal mappale 2510 di proprietà esclusiva dei signori

per la quota parte di 1/4 ciascuno non oggetto di pignoramento e da strada interna al lotto, in parte identificata come beni comuni non censibili (sub.15 e 17) e in parte costituita da bene graffato al mappale generale 1607 e privo di riferimento di subalterno. E' composta da 3 stanze, un disimpegno e due bagni di cui uno con accesso solo dal terrazzo. Non è presente il generatore di calore, anche se nei diversi locali sono montati radiatori. L'ufficio è collegato all'unità immobiliare confinante, adibita ad abitazione, identificata con il subalterno 6. A corredo dell'unità immobiliare è presente una terrazza di proprietà esclusiva posta sul lato monti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,98 m. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 874,10 Euro, indirizzo catastale: via Sarzanese (Capezzano Pianore) n. 30/E, piano: 1, intestato a Sara, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: Beni stessa ditta, beni comuni non censibili.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m nella media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione: nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità: nella media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità: nella media ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici: al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

servizi: al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in alluminio

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in Alluminio e vetro

nella media 

portone di ingresso: anta a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: in traccia

nella media 

idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Uffici	88,00	x	100 %	=	88,00
Terrazzi	105,00	x	10 %	=	10,50
Totale:	193,00				98,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare italiano (30/06/2020)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle difformità rilevate rispetto ai titoli edilizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,50 x 500,00 = **49.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 49.250,00

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

€ 12.312,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI IN CAMAIORE VIA SARZANESE 30/E, FRAZIONE CAPEZZANO PIANORE

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO C

sottotetto non abitabile a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **117,90** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

L'unità immobiliare identificata con il sub. 8 è stata suddivisa in due porzioni indipendenti, adibite ad appartamenti, con accesso autonomo, ubicate al secondo piano di fabbricato di maggiori dimensioni; vi si accede dalla via Sarzanese, dal mappale 2510 di proprietà esclusiva dei signori per la quota parte di 1/4 ciascuno non oggetto di pignoramento, da strada interna al lotto e da scala, queste ultime identificate come bene comune non censibile. L'intera unità immobiliare identificata con il sub. 8 è corredata da terrazza ad uso esclusivo. La porzione ricavata sul lato Viareggio del fabbricato ha accesso direttamente dalla terrazza; presenta soffitti spioventi che seguono l'andamento della copertura ed è composta da ingresso-soggiorno-cucina, due camere e bagno. Anche la porzione ubicata sul lato Massa presenta soffitti spioventi ed è composta da ingresso-soggiorno-cucina, una camera e un bagno. L'accesso alla porzione lato Massa avviene a mezzo di scala in acciaio con partenza dalla terrazza ad uso esclusivo del sub. 6 (corpo A).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 15 vani, rendita 894,76 Euro, indirizzo catastale: VIA SARZANESE N. 30/E, piano: 2, intestato a
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Beni stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in Pietra sedimentaria. zona giorno e zona notte

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in monocottura. bagno

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro

nella media 

Degli Impianti:

condizionamento: con diffusori in split a parete

nella media 

elettrico: in traccia

nella media 

fognatura: con recapito in fossa imhoff

nella media 

gas: con alimentazione a GPL

nella media 

idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in stufa a pellet i diffusori sono in radiatori

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto	262,00	x	40 %	=	104,80
Terrazze	131,00	x	10 %	=	13,10
Totale:	393,00				117,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (30/06/2020)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti

dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle difformità rilevate rispetto ai titoli edilizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,90 x 300,00 = 35.370,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.370,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.842,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Camaiore, agenzie: Camaiore, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano

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	217,50	0,00	141.375,00	35.343,75
B	ufficio	98,50	0,00	49.250,00	12.312,50
C	sottotetto non abitabile	117,90	0,00	35.370,00	8.842,50
				225.995,00 €	56.498,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenendo conto della natura e delle caratteristiche dei diversi beni, si ritiene che la quota pignorata non sia comodamente divisibile.

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: € 53.498,75

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: **€ 10.699,75**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.799,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2019

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **962,80** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Fabbricato destinato ad attività industriale costituito da un unico ampio locale di forma rettangolare di dimensioni 60 m x 15 m circa. E' dotato di un piccolo ripostiglio, di un bagno e di resede esclusiva sui lati Viareggio e Monti del fabbricato. L'immobile presenta copertura in fibro-cemento e versa, in generale, in scarse condizioni di manutenzione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Sarzanese mediante strada privata insistente sui mappali 610 e 609. Dalle ricerche svolte presso la conservatoria, non sono stati rinvenuti documenti attestanti un eventuale diritto di passo sulle citate particelle. Inoltre sul prospetto lato mare è presente un passaggio pedonale prospiciente resede di altra proprietà identificata con il sub. 11.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.772,00 Euro, indirizzo catastale: via Sarzanese n. 30/E, piano: terra, intestato a derivante da
Variazione del 23/06/2004 protocollo n. LU0109280 in atti dal 23/06/2004 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.7837.1/2004)
Coerenze: Beni bene comune non
censibile, beni stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	962,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.657,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.126,00
Data della valutazione:	29/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, stipulata il 16/04/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. Rep. 1956 di repertorio, trascritta il 07/06/2019 a Lucca ai nn. RP6665 RG9230, a favore di contrc

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'esperto precisa che per l'immobile oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati in fibre d'amianto; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale è edificato il fabbricato; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residui bellici; verifiche specifiche in relazione al rispetto di requisiti acustici passivi del fabbricato di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.l. ed alle norme UNI emanate in materia; verifiche specifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato di cui al D.P.R. 380/2001 e D.lgs 192/2005; accertamenti specifici in ordine al rispetto dei criteri e delle norme di progettazione e verifica delle strutture portanti del fabbricato nonchè del rispetto dei dettami di rispondenza alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 07/06/1997), con atto stipulato il 06/12/1997 a firma di Ufficio del Registro ai nn. Rep. 100/598 di repertorio, trascritto il 02/02/1998 a Lucca ai nn. RG1534 RP1234.

Nell'atto di denuncia di successione RP1234/1998 viene specificato che la coniuge del defungto sig. ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal Notaio



Tolomei Rodolfo, registrato a Viareggio. Non è stato rinvenuto l'atto relativo all'accettazione tacita di eredità da parte dei figli, signor

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 692, intestata a , per lavori di Realizzazione di capannone ed uffici per industria, presentata il 04/09/1971 con il n. 14179 di protocollo, rilasciata il 01/12/1971 con il n. 692 di protocollo.

Non sono state rinvenute la Fine Lavori e l'agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 - insediamenti produttivi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti i locali destinati a wc, doccia e spogliatoio individuati sullo spigolo Nord-Est delle planimetrie allegate al Permesso Edilizio n.692/1971. Sono stati ricavati un wc e un ripostiglio nel sottoscala del fabbricato adiacente destinato ad uffici quest'ultimo di altra proprietà. Le misure in altezza del fabbricato risultano essere superiori di circa 20-30 cm rispetto a quelle indicate nella pratica edilizia citata e i prospetti non risultano conformi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di accertamento di conformità in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionista, pratica e sanzioni: €15.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le altezze indicate sulla planimetria catastale non corrispondono a quelle dello stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuovo Docfa e pratica professionista: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parte del fabbricato è stato realizzato ad una distanza



inferiore a 10 m rispetto al fosso che costeggia il limite Nord-Ovest del lotto sul quale insiste. Non è stata rinvenuta autorizzazione idraulica rilasciata da parte degli uffici competenti, nonostante l'area sia sottoposta a tutela ai sensi del comma 2 art. 155 d.lgd. 152/2006, dell'art. 98 lettera d) del r.d. 523/1904 e della l-r- 41/2018. (normativa di riferimento: d.lgs. 152/2006, r.d. 523/1904, l.r. 41/2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione parziale del fabbricato e rispetto dei limiti di normativa.

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMAIORE VIA SARZANESE 30/E, FRAZIONE CAPEZZANO PIANORE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CAMAIORE via Sarzanese 30/E, frazione Capezzano Pianore, della superficie commerciale di **962,80** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Fabbricato destinato ad attività industriale costituito da un unico ampio locale di forma rettangolare di dimensioni 60 m x 15 m circa. E' dotato di un piccolo ripostiglio, di un bagno e di resede esclusiva sui lati Viareggio e Monti del fabbricato. L'immobile presenta copertura in fibro-cemento e versa, in generale, in scarse condizioni di manutenzione. L'accesso all'immobile avviene dalla via Sarzanese mediante strada privata insistente sui mappali 610 e 609. Dalle ricerche svolte presso la conservatoria, non sono stati rinvenuti documenti attestanti un eventuale diritto di passo sulle citate particelle. Inoltre sul prospetto lato mare è presente un passaggio pedonale prospiciente resede di altra proprietà identificata con il sub. 11.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 1607 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.772,00 Euro, indirizzo catastale: via Sarzanese n. 30/E, piano: terra, intestato a _____, derivante da Variazione del 23/06/2004 protocollo n. LU0109280 in atti dal 23/06/2004 CONVALIDA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.7837.1/2004)
Coerenze: Beni _____ bene comune non censibile, beni stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone	900,00	x	100 %	=	900,00
Resede	314,00	x	20 %	=	62,80
Totale:	1.214,00				962,80

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: 16/03/2021

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Camaiore

Descrizione: Capannone ad uso artigianale

Indirizzo: Capezzano Pianore

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (30/06/2020)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe e della presenza del vincolo idraulico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 962,80 x 225,00 = **216.630,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 216.630,00

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

€ 54.157,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca , conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Camaiore, agenzie: Camaiore, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano

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	capannone industriale	962,80	0,00	216.630,00	54.157,50
				216.630,00 €	54.157,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenendo conto della natura e delle caratteristiche dei diversi beni, si ritiene che la quota pignorata non sia comodamente divisibile.

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

€ 16.500,00

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

€ 37.657,50

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:

€ 7.531,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 30.126,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 29/03/2021



il tecnico incaricato
David Bertacco

