TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

265/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE LUCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Masi

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VIAREGGIO Via Gotica 22, frazione Torre del Lago, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione identificato dall'interno 3, posto al piano primo; lato nord, di un fabbricato di maggior mole denominato "Condominio B".

Detto appartamento, al quale si accede da Via Gotica n. 22 e da Via Amerigo Vespucci n. 21 transitando su area comune all'intero complesso immobiliare, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera e stanza armadi; è corredato da tre terrazzi nonchè da piccola area ad uso parcheggio auto esclusivo posta nel porticato al piano terreno del fabbricato, distinta con il n.3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno Tre, ha un'altezza interna di 2,80.Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 261 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22.09.1981 n. 5269/1981.
- foglio 44 particella 261 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 747,57 Euro, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22.09.1981 n. 5269/1981.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**66,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 154.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 121.300,00**
Data della valutazione:	**09/10/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di appartamento utilizzato per vacanze a disposizione degli esecutati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come meglio riportato sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto dal Dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, via Spallanzani n. 5.

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.***

rvimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/06/2004 a firma di Notaio Gaetano Raspini di Lucca ai nn. 122471/11132 di repertorio, iscritta il 07/06/2004 a Lucca ai nn. 10661/2426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 270.000,00.
Importo capitale: 180.000,00.
Durata ipoteca: Anni 21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/05/2021 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1913 di repertorio, trascritta il 16/06/2021 a Lucca ai nn. 10841/7891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario UNEP presso Tribunale di Lucca

pignoramento, stipulata il 07/11/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4260 di repertorio, trascritta il 30/11/2022 a Lucca ai nn. 21740/15658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario UNEP presso 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:	**€. 741,70**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.776,83**

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

Millesimi condominiali: **40,90**

Ulteriori avvertenze:

Amministrazioni Immobiliari Massei di Massei Fabrizio & C. S.a.S. Via Adua n. 17/a, Viareggio (LU) Tel./Fax 0584/45330

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto da [redacted] (dal 01/06/2004), con atto stipulato il 01/06/2004 a firma di Notaio gaetano Raspini di Lucca ai nn. 122470 di repertorio, registrato il 04/06/2004 a Lucca ai nn. 2717, trascritto il 07/06/2004 a Lucca ai nn. 6228

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di acquisto da [redacted] (dal 06/06/2004), con atto stipulato il 01/06/2004 a firma di Notaio Gaetano Raspini di Lucca ai nn. 122470 di repertorio, registrato il 04/06/2004 a Lucca ai nn. 2717, trascritto il 07/06/2004 a Lucca ai nn. 6228

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto da [redacted] (dal 01/08/2000 fino al 01/06/2004), con atto stipulato il 01/08/2000 a firma di Notaio Francesco Rizzo di Viareggio ai nn. 234754 di repertorio, trascritto il 08/08/2000 a Lucca ai nn. 12419/8365

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 286/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato per civile abitazione (fabbricato B), presentata il 16/05/1979, agibilità del 17/07/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera C.C. n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali (art. 54.3)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche della distribuzione interna. (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico vigente)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, restituzione grafica, S.C.I.A. in sanatoria: €.3.000,00
- Sanzione edilizia: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 30.
Gli elaborati relativi alla C.E. n. 286 del 14.12.1979 sono stati quotati in modo approssimativo e non riportano tutte le misure dei prospetti e dei vani interni per cui è piuttosto difficoltoso eseguire un raffronto fra quanto autorizzato e quanto realizzato, ciò anche per la particolare struttura architettonica dell'intero fabbricato. Per questo motivo, lo scrivente ha preso specificatamente in esame l'unità oggetto della procedura esecutiva eseguendo un raffronto fra le misure effettive rilevate sul posto e quelle stimate graficamente sugli elaborati, unico modo per poter eseguire la valutazione. Eventuali difformità non rilevate sull'intero complesso condominiale faranno, eventualmente, carico all'intero condominio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

BENI IN VIAREGGIO VIA GOTICA 22, FRAZIONE TORRE DEL LAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIAREGGIO Via Gotica 22, frazione Torre del Lago, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento per civile abitazione identificato dall'interno 3, posto al piano primo, lato nord, di un fabbricato di maggior mole denominato "Condominio B".

Detto appartamento, al quale si accede da Via Gotica n. 22 e da Via Amerigo Vespucci n. 21 transitando su area comune all'intero complesso immobiliare, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera e stanza armadi; è corredato da tre terrazzi nonchè da piccola area ad uso parcheggio auto esclusivo posta nel porticato al piano terreno del fabbricato, distinta con il n.3.

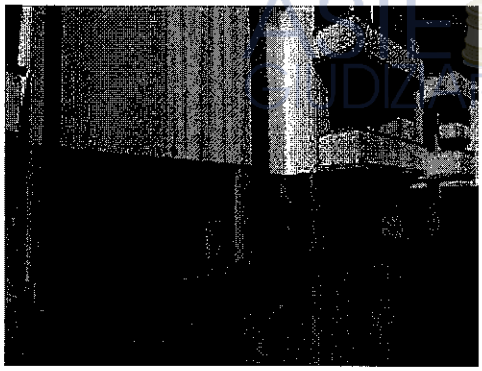
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno Tre, ha un'altezza interna di 2,80.Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 261 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22.09.1981 n. 5269/1981.
- foglio 44 particella 261 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 747,57 Euro, indirizzo catastale: Via Amerigo Vespucci, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22.09.1981 n. 5269/1981.

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

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

Vista da via Gotica con accesso pedonale e carrabile



Vista da via Gotica

Vista da area condominiale

Area condominiale

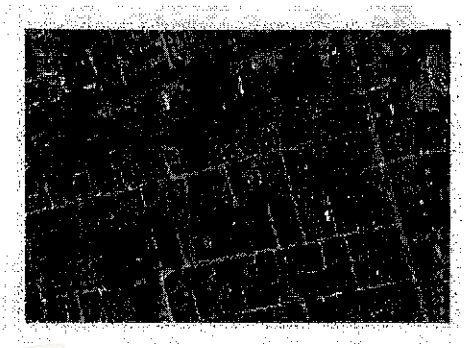
Vista accesso da via Amerigo Vespucci

Vista posto auto esclusivo con accesso da via Gotica

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione identificato dall'interno 3, posto al piano primo, lato nord, di un fabbricato di maggior mole denominato "Condominio B". Detto appartamento, al quale si accede da Via Gotica n. 22 e da Via Amerigo Vespucci n. 21 transitando su area comune all'intero complesso immobiliare, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera e stanza armadi; è corredato da tre terrazzi nonchè da piccola area ad uso parcheggio auto esclusivo posta nel porticato al piano terreno del fabbricato, distinta con il n.3. Ha una superficie lorda catastale di mq. 67 ed una superficie utile interna di mq. 52,00 circa oltre mq. 10,00 circa di terrazze.

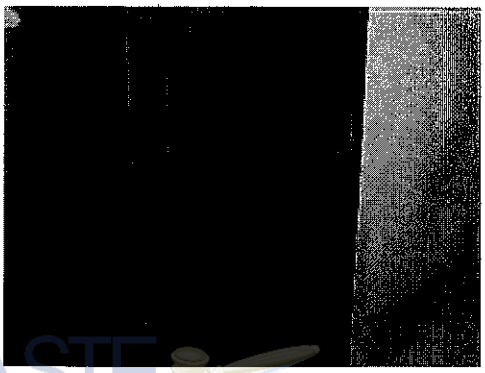
L'unità ha intonaci di tipo civile, pavimento in piastrelle di grès ceramicato, finestre e porte finestre in legno con vetro "scempio" dotate di serranda avvolgibile in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è anch'esso in legno in cattive condizioni. Il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di vaso, bidé, lavabo e vasca con sovrastante sifone per la doccia. La rubinetteria è in acciaio cromato. La cucina ha rivestimento in piastrelle di grès ceramicato.

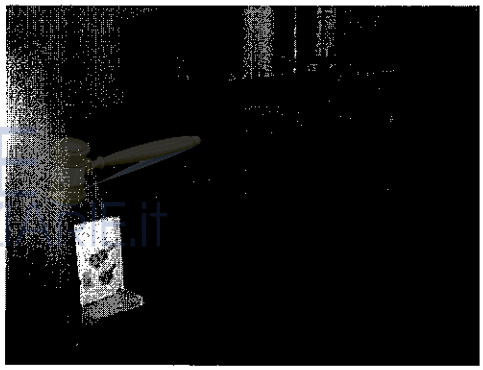
L'impianto elettrico è del tipo "sfilabile" con quadretto generale da appartamento". L'impianto termico è a termosifoni in alluminio con caldaia murale a gas metano.

L'unità risulta allacciata alla rete fognaria, all'acquedotto comunale, alla rete elettrica ed al gas metano.

L'appartamento, si presenta in discrete condizioni di manutenzione e risulta completamente arredato.

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





CLASSE ENERGETICA:

CONSISTENZA:

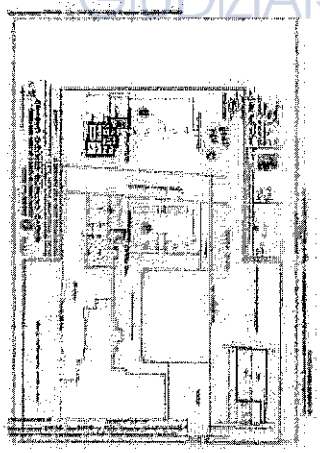
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

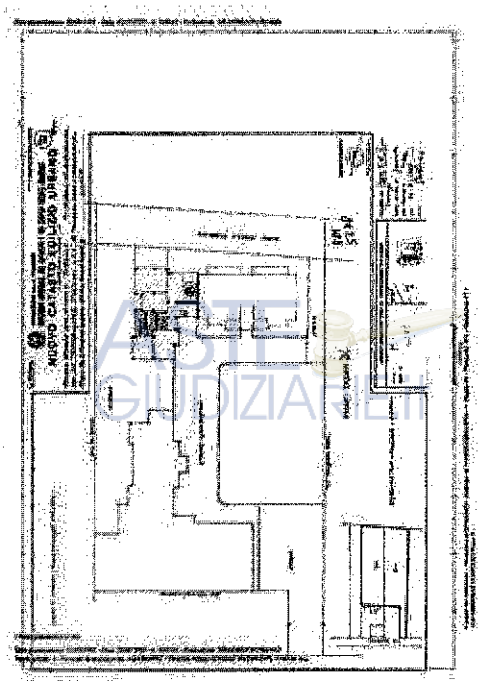
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	52,00	x	100 %	=	52,00
Terrazze	10,00	x	25 %	=	2,50

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

Posto auto nel porticato	23,00	x	50 %	=	11,50
Totale:	**85,00**				**66,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	2.400,00	=	**158.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie: Torre del Lago / Viareggio, osservatori del mercato immobiliare Mercato Immobiliare O.M.I.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	66,00	0,00	158.400,00	158.400,00
				158.400,00 €	**158.400,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'unità immobiliare non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.400,00**

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: **€. 30.880,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.776,83**

Riduzione per arrotondamento: **€. 443,17**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.300,00**

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

data 09/10/2023

il tecnico incaricato
Giorgio Masi

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

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