



ASTE
GIUDIZIARIE.it

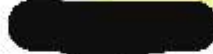
TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

270/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

CF: RCTLVC85A55L219Y

con studio in VIAREGGIO (LU) via Michele Coppino, 283

telefono: 0584391125

email: studioagr.ricottone@gmail.com

PEC: l.ricottone@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 1 di 58

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2022

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Appartamento** a CAMAIORE, VIA RADICCHI n.3, della superficie commerciale di 95,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà spettanti alla società *** DATO OSCURATO *** , a favore dell'usufruttuaria *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente, **appartamento per civile abitazione** facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale - residenziale. L'unità è distribuita su due piani fuori terra, cui si accede direttamente dal civico n. 3 di via Radicchi attraverso resede in proprietà esclusiva, composto al piano terra da ingresso e locale caldaia; al piano primo, collegato al piano terra mediante due rampe di scale interne, da soggiorno-pranzo-cottura, due camere, disimpegno e bagno; il tutto corredato da resede in proprietà esclusiva.

Identificazione catastale

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 15, particella 1078, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 472,95 Euro, indirizzo catastale: via Radicchi n. 3, piano: T-1, ed è intestato al giusto conto di: *** DATO OSCURATO *** . Dati identificativi derivanti da: variazione del 21/10/2021 Pratica n. LU0193651 in atti dal 21/10/2021 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 14163.1/2020).

Confini:

Vi confinano beni *** DATO OSCURATO *** su più lati, via Radicchi, beni *** DATO OSCURATO *** , salvo se altri o come meglio in fatto.

B

Posto auto a CAMAIORE VIA RADICCHI, della superficie commerciale di **3,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Trattasi di posto auto esclusivo scoperto accessibile dalla via Radicchi da area parcheggio a comune con le altre unità immobiliari facenti parte del più ampio complesso immobiliare di cui l'abitazione descritta nel medesimo lotto è parte. Si accede dalla via Radicchi all'area parcheggio comune da sbarra elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

unità censita nel Catasto Fabbricati del comune di Camaiore al foglio 15 particella 1078 sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: VIA RADICCHI, 7, piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/10/2010 - pratica n LU0193651 per Ampliamento - Frazionamento e Fusione (n 14163.1/2010)

Confini:

Nel foglio 15 confina con il mappale 1078 sub 15, sub 2 e sub 13 e con il mappale 1071

ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Pagina 2 di 58

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.750,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.800,77
Data della valutazione:	12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento di cui al corpo A risulta occupato dalla *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuaria.

Il posto auto scoperto di cui al corpo B risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione Notarile del 20/02/2023, sulla esamina e consultazione dei Registri del Catasto e Conservatoria RR.II. aggiornati al 12/10/2023 risultano le seguenti formalità.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'udienza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

Per una migliore comprensione delle formalità si specifica che la particella 1078 sub 7 così come i subb 6 e 14 derivano dal mappale 1078, mapp 1080 subb 1-2-3-4, mapp 1081 sub 2 come da variazione del 21/10/2010 n 14163.1/2010 per ampliamento, frazionamento e fusione. Il mapp 1078, mapp 1080 sub 1-2-3-4 derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; il mapp 1081 sub 2 deriva dal mapp 1081 come da variazione del 12/10/2004 n 11129.1/2004 per divisione diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; il mapp 1081 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:***Trascrizione n° 5133 del 18/05/2016**

Atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Marco Marvaso di Viareggio del 12/05/2016 rep. n. 12461 racc. n. 5020, con il quale si premette che l'immobile oggetto del presente atto è parte di un complesso immobiliare adibito ad uso commerciale-residenziale sito in Comune di Camaione, via Battisti angolo via Radicchi, composto da otto porzioni immobiliari e precisamente tre porzioni ad uso negozio distinte con i subalterni 5,6, e 29 del mappale 1078 del foglio 15, cinque porzioni ad uso abitazione distinte con i subalterni 7, 8, 9 (graffato con il mappale 1081 subalterno 3), 10 e 11 del detto mappale 1078 del foglio 15 e diciassette posti auto scoperti distinti con i subalterni da 12 a 28 compresi del detto mappale 1078 del foglio 15 oltre a un'area urbana distinta con il subalterno 30 del mappale 1078 del foglio 15 e alle parti comuni ad alcuni subalterni distinte con i subalterni 1, 2 e 3 del detto mappale 1078 del foglio 15.

Tutto ciò premesso, la società *** DATO OSCURATO *** , costituisce a titolo oneroso a favore ***

DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , che accetta ed acquista, il diritto di usufrutto vitalizio relativamente a porzione immobiliare facente parte del detto complesso immobiliare ad uso commerciale-residenziale sito in Comune di Camaiore, via Battisti con accessi anche dalla via Radicchi, e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione distribuito su due piani fuori terra, cui si accede direttamente dal civico numero 3 di via Radicchi attraverso resede in proprietà esclusiva, composto al piano terra da ingresso e locale caldaia; al piano primo, collegato al piano terra mediante due rampe di scale, da soggiorno-pranzo-cottura, due camere, disimpegno e bagno; il tutto corredato da resede in proprietà esclusiva. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 15, mappale 1078, sub. 7 (A/3).

La parte dante causa dichiara che le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, di cui l'unità venduta è porzione, sono state realizzate con criterio unitario per l'intero complesso e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono a esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelli legali. Le parti consentono reciprocamente per loro ed aventi causa alla installazione di canne fumarie esterne per collegare gli immobili posti ai piani inferiori con i piani superiori e successivamente con il tetto condominiale. Quanto in oggetto viene garantito libero, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 02/10/2008 al n. 3455 part. I terreni su cui è stato costruito il complesso immobiliare in oggetto sono gravati della servitù passiva di passaggio delle tubazioni indicata nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio in data 20/12/2005 rep. 19637 racc. 7323.

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:

Iscrizione n.1697 del 17/06/2022

ipoteca **giudiziale** per la somma di €80.707,22 dei quali €53.039,13 di capitale, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lucca in data 24/03/2022 rep. 672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante sui seguenti beni:

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 7 cat. A/3 (N.B. si precisa che l'iscrizione sulla presente particella ha ad oggetto i diritti di piena proprietà, in discordanza con quanto oggetto di pignoramento che ha ad oggetto solo il diritto di nuda proprietà);
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32 cat. C/6;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6 cat. C/1;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14 cat. C/6;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 cat. F/1;
- terreni siti in Comune di Viareggio, identificati in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268 di mq. 875 e part. 1269 di mq. 875;
- terreno sito in Comune di Massarosa, identificato in Catasto Terreni al foglio 54, part. 507 di mq. 1.200.

Iscrizione n. 3453 del 02/10/2008

ipoteca **volontaria** derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio del 18/09/2008 rep. 20456 racc. 7886, a favore della *** DATO OSCURATO *** e contro la *** DATO OSCURATO *** , per la somma di € 2.000.000,00, di cui € 1.000.000,00 di capitale, esigibile in 20 anni.

Gravante i seguenti beni:

in Comune di Camaione, via Battisti angolo via Radicchi. Fabbricato urbano di vecchia costruzione elevato a tre piani fuori terra, compreso il terrestre, composto da quattro unità immobiliari ad uso civile abitazione e da due fondi commerciali, corredato da corte interna esclusiva e da terreno esclusivo di mq. 471, oggi in corso di totale ristrutturazione.

Il tutto è distinto in Catasto come segue: quanto alle unità immobiliari urbane, nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio 15 dai mappale 1078 (A/4), mappale 1080 sub. 1 (C/1), mappale 1080 sub. 2 (C/1), mappale 1080 sub. 3 (A/4), mappale 1080 sub. 4 (A/4), mappale 1081 sub. 2 (A/4), mappale 3477 area urbana, superficie catastale mq. 3; quanto ai terreni a corredo, al Catasto Terreni del Comune di Camaione foglio 15, mappali 1079, 3475, 3476, 3479, 3480.

** Relativo di erogazione parziale annotato il 11/10/2010 al n° 2913 Part.;

** Relativo atto di proroga preammortamento, erogazione a saldo, restrizione beni e frazionamento in quota annotato in data 15/03/2011 ai nn° 725 di part. proroga preammortamento - 726 di part. erogazione a saldo - 727 di part. restrizione beni - 728 part. frazionamento. Con il quale la suddetta ipoteca viene cancellata limitatamente ai beni censiti al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 3 -14-25-26, oltre ad altri beni; inoltre viene frazionata in n° 8 quote, rimanendo a gravare: sull'unità censita al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 4 la quota n° 1 di Euro 52.000,00 (cap. 26.000,00); sull'unità censita al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 6 la quota n° 3 di Euro 88.000,00 (cap. 44.000,00); sull'unità censita al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 7 la quota n° 4 di Euro 218.000,00 (cap. 109.000,00).

** Relativo atto di accordo per la sospensione temporanea del pagamento annotato il 28/04/2014 al n° 640 Part.;

** Relativo atto di restrizione beni annotato il 11/07/2014 al n° 1058 Part. con il quale la suddetta ipoteca viene cancellata limitatamente ai beni censiti al CF foglio 15 mappale 1078 sub. 29-30;

** Relativo atto aggiuntivo annotato il 26/11/2015 al n° 1941 Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.**Trascrizione n. 157 del 05/01/2023**

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca in data 23/11/2022 rep. n. 4776, in esecuzione dell'atto di precetto a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in virtù del quale sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaione (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 7, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 472,95, in via Radicchi n.3, piano T-1, per i diritti di nuda proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaione (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaione (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6, categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 704,96, in via Radicchi, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaione (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaione (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 (F/1), classe 3, consistenza 3 mq, in via C. Battisti, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875
- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7,

part. 1269, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Massarosa (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 54,
 part. 507, reddito dominicale € 10,72, reddito agrario 7,44, superficie mq. 1.200;

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
Millesimi condominiali:	148,563

Ulteriori avvertenze:

L'intero complesso immobiliare di cui l'unità è parte è denominato "Condominio "Centro Storico" via Radicchi ang via Battisti, marzo 2011. E' disciplinato da Regolamento Condominiale del marzo 2011 che disciplina le parti comuni, e più precisamente:

- a) l'area su cui sorge l'edificio, compresa l'area deestinata a parcheggio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini, cortili ecc, marciapiedi esterni perimetrali dell'edificio, il sottosuolo, le fondamenta, il muro di recinzione su via Radicchi, tutta la recinzione dell'area parcheggio, il tetto, i muri maestri, pilastri e architravi, necessari alla statica dell'edificio, nonchè tutti i muri escluso gli infissi d'ambito perimetrali delle facciate. Sono esclusi dalle parti comuni lo spazio di distribuzione e di accesso alle proprietà private, i cortili, i marciapiedi e le aree a verde privati, e parte dell'area di manovra destinata a parcheggio.
- b) le porte di ingresso agli spazi comuni, l'androne, le scale, il locale motore, le opere decorative, gli infissi ed i serramenti che trovano in tali parti
- c) i locali occupati dagli impianti di ascensore e idraulici
- d) gli impianti di ascensore, impianti elettrici e di forza motrice relativamente ai punti luce esterni, gli impianti Tv ad uso non esclusivo, gli impianti di adduzione dell'acqua e della rete fognaria, sino agli attacchi alle proprietà individuali, l'impianto di raccolta delle acque piovane e dell'area destinata a parcheggio ed i vani di alloggio dei contatori di misura con relativi accessori.
- e) le canne pluviali e la gronda in rame, in relazione all'area di competenza del tetto e delle corrispondenti unità immobiliari
- f) la recinzione delle parti comuni
- g) eventuale impianto di irrigazione esterno compreso l'alloggio tecnico della pompa e l'impianto di pompaggio ed i punti di erogazione acqua esterni
- h) l'impianto della sbarra di accesso all'area parcheggio
- i) l'impianto elettrico di messa a terra.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** Trascrizione n° 12656 del 05/12/2016

Atto di fusione società per incorporazione a rogito del Notaio Giovanni Colombani di Cremona



tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
 Pagina 6 di 58

del 02/12/2016 rep. 591 racc. 456, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** si fonde per incorporazione nella società *** DATO OSCURATO ***. Il patrimonio sociale della società incorporata si fonde nel patrimonio della società incorporante; di cui fanno parte le seguenti unità immobiliari ubicate in Comune di Camaione via Radicchi e via Cesare Battisti:

- nuda proprietà su Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 15 mappale 1078 sub. 7 (A3);
- piena proprietà su Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 15 mappale 1078 sub. 5 (C1), mappale 1078 sub. 6 (C1), mappale 1078 sub. 14 (C6), mappale 1078 sub. 22 (C6), mappale 1078 sub. 23 (C6), mappale 1078 sub. 24 (C6), mappale 1078 sub. 25 (C6), mappale 1078 sub. 26 (C6), mappale 1078 sub. 28 (C6), mappale 1078 sub. 30 (area urbana) di mq 3,00.

In atto si cita ipoteca volontaria iscritta il 02/10/2008 n° 3453 part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trascrizione n° 12391 del 21 novembre 2009

Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Marvaso di Seravezza del 16/11/2009 rep. 8779 racc. 2355, con il quale la *** DATO OSCURATO *** vende alla *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà su terreno ortivo e non edificabile posto in Comune di Camaione, cui si accede da via Radicchi. Censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mappale 3478 di mq. 179 (derivato da porzione del mappale 1304).

Trascrizione n° 14956 del 30 dicembre 2005

Atto di compravendita a rogito del Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio del 20/12/2005 rep. 19637 racc. 7323, con il quale la *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$ e così solidamente per l'intero vendono alla *** DATO OSCURATO *** , che acquista la piena proprietà su porzioni di fabbricato e terreni posti in Comune di Camaione; censiti al Catasto Fabbricati foglio 15 mappale 1078 (A/4), mappale 1080 sub. 1(C/1); mappale 1080 sub. 2(C/1); mappale 1080 sub. 3 (A/4); mappale 1080 sub. 4 (A/4); mappale 1081 sub. 2 (A/4); mappale 3477 (ente urbano); al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mappale 1079 di mq. 110; mappale 3475 di mq. 100; mappale 3476 di mq. 10; mappale 3479 di mq. 156; mappale 3480 di mq. 95.

La vendita è stata fatta ed accettata con il diritto di passaggio nel sottosuolo di tutte le tubazioni necessarie per alimentare i motori ubicati o da ubicare nell'immobile distinto nel foglio 15 dal mappale 3478 (motori indispensabili per il funzionamento delle celle frigo del locale ad uso negozio al piano terra sul fronte via Cesare Battisti, e distinto nel Catasto Fabbricati nel foglio 15 dal mappale 1081 sub 1, rimasto, unitamente al mappale 3478 del foglio 15, di proprietà della società dante causa degli attuali proprietari, o sui aventi causa), gravante i mappali 3477, 1079, 3476 e 3479, compravenduti con il presente atto. La posizione idonea per l'ubicazione dei detti motori sul mappale 3478 del foglio 15 è stata convenuta nella libera determinazione della società dante causa degli attuali venditori, o suoi aventi causa, ogni azione o eccezione sin da ora rinunciata o rimossa.

N.B. non è stato consultato il titolo in quanto non reperibile presso L'Agenzia - manca il volume che lo contiene.

Trascrizione n° 13539 del 03/12/2004

Atto di compravendita a rogito del Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/11/2004 rep. 193817 racc. 23589, con il quale la *** DATO OSCURATO *** , vende alla *** DATO OSCURATO *** ed al *** DATO OSCURATO *** che acquistano in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno, la piena proprietà su vecchio fabbricato elevato a tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Camaione, via Battisti angolo via Radicchi, costituito da quattro unità abitative e due negozi, il tutto in cattivo stato di conservazione, corredato da terreno ortivo sul retro. Censito al Catasto Fabbricati foglio 15 mapp. 1078 (A/4), mapp. 1080 sub. 1(C/1); mapp. 1080 sub. 2(C/1); mapp. 1080 sub. 3 (A/4); mapp. 1080 sub. 4 (A/4); mapp. 1081 sub. 2 (A/4); mapp. 3477 (area urbana); al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mapp.1079 di mq. 110; mapp. 3475 di mq. 100; mapp. 3476 di mq. 10; mapp. 3477 (già indicato al catasto urbano, come area urbana); mapp. 3479 di mq. 156; mapp. 3480 di mq. 95.

Per patto espresso la società venditrice si riserva il diritto di passaggio nel sottosuolo con tutte le

tubazioni necessarie per alimentare i motori che verranno ubicati sul terreno distinto con il mappale 3478 di proprietà della stessa, indispensabili per il funzionamento delle celle frigorifere del locale ad uso negozio posto al piano terra e distinto con il mappale 1081 subalterno 1; tale diritto di passaggio avverrà sui terreni distinti con i mappali 3477, 1079, 3476, 3479 oggetto del presente atto. Inoltre la parte acquirente nulla oppone al posizionamento dei motori necessari per alimentare le celle frigo del negozio, sul mapp. 3478, in posizione idonea.

*** DATO OSCURATO ***

Trascrizione n° 13121 del 25/11/2004

Atto di modifica denominazione sociale autenticato nelle firme dal Notaio Adriana Iantaffi di Camaione del 18/11/2004 rep. 41747 racc. 10178, con il quale, premesso che in data 05/08/1999 con atto autenticato nelle firme dal Not. Adriana Iantaffi di Camaione rep. 33982 racc. 6689 registrato a Viareggio il 09/08/1988 al n° 961 (di cui non è stata rintracciata la trascrizione), i soci della società, hanno convenuto di modificare la ragione sociale da *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO ***; che in detto non sono stati indicati i beni immobili di proprietà della società, beni tutti posti in Comune di Camaione, di seguito specificati.

Tutto quanto sopra premesso, le parti danno atto e confermano che la *** DATO OSCURATO *** ora *** DATO OSCURATO *** era ed è proprietaria dei seguenti beni immobili:

In Comune di Camaione, al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 mappale 1078 (A/4); mappale 1080 sub. 1(C/1); mappale 1080 sub. 2(C/1); mappale 1080 sub. 3 (A/4); mappale 1080 sub. 4 (A/4); mappale 1081 sub. 1 (C/1); mappale 1081 sub. 2 (A/4); mappale 3477 (ente urbano) di mq. 3; al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mappale 1079 di mq. 110; mappale 3475 di mq. 100; mappale 3476 di mq. 10; mappale 3477 (già indicato al Catasto Fabbricati, come area urbana), mappale 3479 di mq. 156; mappale 3480 di mq. 95, mappale 3478 di mq. 179.

*** DATO OSCURATO ***

Trascrizione n° 4221 del 12/05/1988

Atto di compravendita a rogito del Notaio Adriana Iantaffi di Lucca del 06/05/1988 rep. 10558 racc. 1357 registrato a Lucca il 17/05/1988 al n° 1475, con il quale *** DATO OSCURATO *** vendono alla *** DATO OSCURATO *** , che acquista la piena proprietà su vecchio fabbricato a due piani ubicato in Comune di Camaione, via Cesare Battisti angolo via Radicchi, corredato da poco terreno ad uso orto. Il tutto censito al NCEU di detto Comune al foglio 15 mappale 1078 (A/4), mappale 1080 sub. 1 (C/1), mappale 1080 sub. 2 (C/1), mappale 1080 sub. 3 (A/4), mappale 1080 sub. 4 (A/4); al NCT di detto Comune al foglio 15 mappale 1077, mappale 1078, mappale 1079, mappale 1304 di mq. 880.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente ha avuto luogo anteriormente al 1° Settembre 1967.

Successivamente a tale data, l'edificio è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in esito ai seguenti titoli:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. presentata al Comune di Camaione in data 30/06/2003 **prot. n. 26.519** pratica edilizia n. 11501/2003

PdC n. E/07/00134 rilasciato dal Comune di Camaione in data **28/03/2007** presentato dalla *** DATO OSCURATO *** per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di n.5 unità immobiliari ad uso residenziale e di n. 3 unità immobiliare ad uso commerciale

PdC n. 120 del 10/04/2010, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per modifiche ed ampliamento parcheggio privato a corredo di fabbricato per civile abitazione a variante in corso

d'opera al PdC n. 134/2007, presentata in data 27/02/2009 prot. n. 09/011080.

Variante a stato finale ai Pdc n. 134/2007 e n. 120/2010 prot. n. 58786/EP del 29/10/2010, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per opere di modifiche interne e modifiche prospettiche. Comunicazione di fine lavori del 29/10/2010 prot. n. 58.788/EP, agibilità con attestazione della medesima del 30/11/2010 prot. n. 0064352/10.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano strutturale adottato con Deliberazione C.C. n. 69 del 12/12/2016, approvato in forza di delibera C.C. n. 11 del 16/03/2018)

Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione C.C. n. 25 del 23/07/2020, approvato definitivamente con Deliberazione C.C. n. 48 del 01/08/2022

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona UTOE 4 - "Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaione" in area classificata nella tavola QP.4c del P.O. nei "Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A)" in area A3 "Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato" (art. 21 N.T.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,
- interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati comune di Camaione foglio 15 particella 1078 sub 7 e sub 14



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati comune di Camaiore foglio 15 particella 1078 sub 7 e sub 14.

La mappa catastale nel così detto formato "webgis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati comune di Camaiore foglio 15 particella 1078 sub 7 e sub 14

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

BENI IN CAMAIORE VIA RADICCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento a CAMAIORE, VIA RADICCHI n.3, della superficie commerciale di 95,00 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà spettanti alla società *** DATO OSCURATO *** , a favore dell'usufruttuaria *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente, **appartamento per civile abitazione** facente parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale - residenziale. L'unità è distribuita su due piani fuori terra, cui si accede direttamente dal civico n. 3 di via Radicchi attraverso resede in proprietà esclusiva, composto al piano terra da ingresso e locale caldaia; al piano primo, collegato al piano terra mediante due rampe di scale interne, da soggiorno-pranzo-cottura, due camere, disimpegno e bagno; il tutto corredato da resede in proprietà esclusiva.

Identificazione catastale

L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiole al foglio 15, particella 1078, sub 7, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, rendita 472,95 Euro, indirizzo catastale: via Radicchi n. 3, piano: T-1, ed è intestato al giusto conto di: *** DATO OSCURATO ***. Dati identificativi derivanti da variazione del 21/10/2021 Pratica n. LU0193651 in atti dal 21/10/2021 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 14163.1/2020).

Confini:

Vi confinano beni *** DATO OSCURATO *** su più lati, via Radicchi, beni *** DATO OSCURATO *** , salvo se altri o come meglio in fatto.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in Camaiole, zona adiacente al Centro Storico. Si trovano in un'area prevalentemente residenziale, ma con presenza anche di attività commerciali e negozi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agonomo

Pagina 11 di 58

prevalentemente al dettaglio. Sono inoltre presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale, sono presenti parcheggi pubblici a poche centinaia di metri, non è possibile il parcheggio sulla strada via Radicchi a causa della limitata larghezza della strada.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione delle strutture, finiture ed impianti:

Strutture verticali: muratura perimetrale in pietra e laterizio

Copertura e strutture orizzontali: copertura a falda isolata all'estradosso con struttura portante in laterizio (travi, travicelli e mezzane). Copertura in tegole.

Intonaci interni: al civile imbiancati.

Pavimenti: Al piano terra, nella cucina e nel bagno al piano primo pavimenti in mattonelle di ceramica o monocottura; nel soggiorno, nelle camere da letto e nel disimpegno al piano primo pavimenti in parquet.

Rivestimenti: presenti nel bagno al piano primo. Piastrelle in ceramica o monocottura.

Infissi: infissi esterni in legno, protetti da persiane in PVC. Infissi interni in legno tamburato. Finestre dotate di vetrocamera.

Impianto di riscaldamento: presente. Impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano ed elementi radianti in PVC e in ghisa.

Impianto idrico: il fabbricato è dotato di impianto idrico di acqua corrente a rifornimento della cucina e dei servizi igienici sanitari. Produzione di ACS mediante caldaia a gas metano.

Impianto elettrico: presente e a norma, completo di videocitofono.

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	95,00	x	100 %	=	95,00
Resede	47,00	x	10 %	=	4,70
Terrazzi	4,38	x	25 %	=	1,10
Totale:	146,38				100,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Francesca Morotti Astore rep. n. 3115

Descrizione: civile abitazione su 2 piani f.t. collegati da scala esterna con terreno di pertinenza esclusiva, così composta: al p.t. ingr., rip., 2 cantine, bagno, veranda, loc. uso autorimessa; al p1 ingr., cuc., 2 rip., sogg., 2 camere, bagno, terrazzo.

Indirizzo: Via Cattolica n.2, catastalmente Via delle Ghiaie n. 48 e n. 49

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 100.000,00 pari a 632,91 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/08/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Domenico Pallottino rep. 3078 racc. 2212

Descrizione: u.i. per civile abitazione distribuita su 2 piani f.t. collegati da scala interna, composta di ingr.-disimp., sogg., cucina e wc al p.t. e di disimp., 3 camere e bagno al p1, corredata da piccola corte esclusiva e di piccolo immobile pertinenziale

Indirizzo: Via Sterpi n. 97

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/11/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Bianca Puccinelli rep. 7236 racc. 5354

Descrizione: u.i. per civile abitazione svilupp. ai piani pt e p1 collegati da scala interna, composta al pt da ingr.-vano scale e cucina e al p1 da camera, disimp.-vano scale e bagno; corredata di resede su due lati sulla quale insiste manufatto uso ripost.

Indirizzo: via delle Ghiaie n. 28

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.893,94 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi rep. 59185 racc. 23341

Descrizione: u.i. elevata a due piani, con forno e terreno di pertinenza; composta da: ingr. con vano scale, sogg., cucina, wc, sottoscala, 2 terr. e c.t. esterna, posti al pt; 2 disimp., due camere, vano armadi, bagno e 2 balconi al p2



tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Pagina 13 di 58

Indirizzo: via dei Coltivatori n. 14
 Superfici principali e secondarie: 142
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 210.000,00 pari a 1.478,87 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	175.000,00	125.000,00	210.000,00
Consistenza	100,80	130,00	66,00	142,00
Data [mesi]	0	17,00	14,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.346,15	1.893,94	1.478,87
Stato manutentivo	9,00	3,00	5,00	6,00
N. vani	7,00	6,00	3,00	9,00
Disponibilità parcheggi pubblici	2,00	6,00	4,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.346,15	1.346,15	1.346,15
Stato manutentivo	10 %	17.500,00	12.500,00	21.000,00
N. vani	4 %	7.000,00	5.000,00	8.400,00
Disponibilità parcheggi pubblici	5 %	8.750,00	6.250,00	10.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		175.000,00	125.000,00	210.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-39.307,69	46.846,15	-55.461,54
Stato manutentivo		105.000,00	50.000,00	63.000,00
N. vani		7.000,00	20.000,00	-16.800,00
Disponibilità parcheggi pubblici		-35.000,00	-12.500,00	0,00
Prezzo corretto		212.692,31	229.346,15	200.738,46

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

214.258,97

Divergenza:

12,47%

<

15%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
 Pagina 14 di 58

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,80 x 2.125,59 = **214.259,47**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 214.259,47**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.842,71**



Posto auto a CAMAIORE VIA RADICCHI, della superficie commerciale di **3,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Trattasi di posto auto esclusivo scoperto accessibile dalla via Radicchi da area parcheggio a comune con le altre unità immobiliari facenti parte del più ampio complesso immobiliare di cui l'abitazione descritta nel medesimo lotto è parte. Si accede dalla via Radicchi all'area parcheggio comune da sbarra elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

unità censita nel Catasto Fabbricati del comune di Camaiole al foglio 15 particella 1078 sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: VIA RADICCHI, 7, piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/10/2010 - pratica n LU0193651 per Ampliamento - Frazionamento e Fusione (n 14163.1/2010)

Confini:

Nel foglio 15 confina con il mappale 1078 sub 15, sub 2 e sub 13 e con il mappale 1071

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in Camaiole, zona adiacente al Centro Storico. Si trovano in un'area prevalentemente residenziale, ma con presenza anche di attività commerciali e negozi prevalentemente al dettaglio. Sono inoltre presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale, sono presenti parcheggi pubblici a poche centinaia di metri, non è possibile il parcheggio sulla strada via Radicchi a causa della limitata larghezza della strada.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media
nella media

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****CONSISTENZA:**

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 15 di 58

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto esclusivo scoperto in corte comune	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	13,00				3,25



Pianimetria catastale part 1078 sub 14



elaborato planimetrico con evidenza della part 1078 sub 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Francesca Morotti Astore rep. n. 3115

Descrizione: civile abitazione su 2 piani f.t. collegati da scala esterna con terreno di pertinenza esclusiva, così composta: al p.t. ingr., rip., 2 cantine, bagno, veranda, loc. uso autorimessa; al pl ingr., cuc., 2 rip., sogg., 2 camere, bagno, terrazzo.

Indirizzo: Via Cattolica n.2, catastalmente Via delle Ghiaie n. 48 e n. 49

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie: 2

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agonomo

Pagina 16 di 58

Prezzo: 100.000,00 pari a 632,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/08/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Domenico Pallottino rep. 3078 racc. 2212

Descrizione: u.i. per civile abitazione distribuita su 2 piani f.t. collegati da scala interna, composta di ingr.-disimp., sogg., cucina e wc al p.t. e di disimp., 3 camere e bagno al p1, corredata da piccola corte esclusiva e di piccolo immobile pertinenziale

Indirizzo: Via Sterpi n. 97

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/11/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Bianca Puccinelli rep. 7236 racc. 5354

Descrizione: u.i. per civile abitazione svilupp. ai piani pt e p1 collegati da scala interna, composta al pt da ingr.-vano scale e cucina e al p1 da camera, disimp.-vano scale e bagno; corredata di resede su due lati sulla quale insiste manufatto uso ripost.

Indirizzo: via delle Ghiaie n. 28

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.893,94 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi rep. 59185 racc. 23341

Descrizione: u.i. elevata a due piani, con forno e terreno di pertinenza; composta da: ingr. con vano scale, sogg., cucina, wc, sottoscala, 2 terr. e c.t. esterna, posti al pt; 2 disimp., due camere, vano armadi, bagno e 2 balconi al p2

Indirizzo: via dei Coltivatori n. 14

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.478,87 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopra descritto corpo viene valutato quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare per civile abitazione di cui al lotto 1 corpo A. Pertanto la stima si è basata sui medesimi comparabili. Il ragguaglio della superficie della pertinenza rispetto al corpo principale è stato calcolato adottando i parametri di ragguaglio superfici di cui al D.P.R. 138/1998.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Pagina 17 di 58

Valore superficie principale: 3,25 x 2.125,62 = **6.908,26**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 6.908,26

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

€. 6.908,26

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dei beni

Per la determinazione della superficie commerciale della abitazione è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalla tavola allegata all'ultimo titolo edilizio di riferimento (variante stato finale ai Pdc n. 134/2007 e n. 120/2010) e confrontate con lo stato dei luoghi. Le superfici secondarie sono state raccordate con i coefficienti riportati nel DPR 138/1998 allegato C, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Descrizione del criterio di stima utilizzato

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "più probabile valore di mercato" dei cespiti in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima (appartamento per civile abitazione corredato da posto auto) e della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Metodo di valutazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, per la stima della abitazione è stato adottato il procedimento sintetico comparativo pluriparametrico del Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. La relativa matrice di calcolo utilizzata è stata risolta dall'applicativo Tribù Office.

La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca di compravendite di immobili simili, avvenute dal 01/04/2022 al 25/09/2023 nella stessa zona OMI del bene immobile in esame (D3 - "Periferica/Badia - Misciano - Silerchie - Porta Lombricese - Vado - Gello, Pieve di Camaiore, Acquaviva", che riporta valori minimi e massimi per abitazioni di tipo civile compresi fra € 1.200,00 e € 1.750,00), secondo i seguenti passaggi:

- indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore dell'elenco immobili di categoria catastale A/3 presenti nel foglio di mappa catastale in cui ricade il bene oggetto di stima (foglio 15), caratterizzato da una sostanziale continuità di caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali e storico-economici degli insediamenti;
- restrizione alle unità immobiliari di tipologia analoga al bene oggetto di stima (fabbricati terratetto per civile abitazione elevati su due piani fuori terra);
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 01/04/2022 al 25/09/2023 nel foglio catastale di studio.

Il valore unitario risultante dalla stima MCA è stato utilizzato anche per la stima monoparametrica del posto auto, la cui superficie commerciale è stata calcolata applicando un coefficiente di ragguglio rispetto alla superficie principale dell'abitazione, pari al 25%, secondo quanto riportato nel DPR 138/1998 allegato C.

Fonti di informazione:

Atti di compravendita desunti dalla Conservatoria RR.II. Provincia di Lucca confrontati con le informazioni desunte dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI.

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	100,80	0,00	214.259,47	117.842,71
B	posto auto	3,25	0,00	6.908,26	6.908,26
				221.167,73 €	124.750,97 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la nuda proprietà proprietà dell'intero per la abitazione (corpo A) e la piena proprietà dell'intero per il posto auto (Corpo B), non vi sono quote.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

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: **€. 124.750,97**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.950,19**

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 **€. 99.800,77**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2022

LOTTO 2ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Negozi a CAMAIORE, VIA RADICCHI, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra e facente parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso commerciale - residenziale sito in Comune di Camaione, via Battisti angolo via Radicchi. Vi si accede direttamente dalla strada pubblica via Radicchi. Detta unità si compone di un unico locale ad uso negozio, oltre servizio igienico e disimpegno. Il tutto corredato da posto auto scoperto esclusivo in area parcheggio a comune di cui al corpo B.

Identificazione catastale

Il negozio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 15, particella 1078, sub 6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 46 mq, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via Radicchi, piano: T, intestata al giusto conto della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** . Dati identificativi derivanti da variazione del 21/10/2021 Pratica n. LU0193651 in atti dal 21/10/2021 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 14163.1/2020).

Confini:

Vi confinano beni *** DATO OSCURATO *** su più lati, via Radicchi, salvo se altri o come meglio in fatto.

B

Posto auto a CAMAIORE VIA RADICCHI, della superficie commerciale di 3,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Trattasi di posto auto esclusivo scoperto accessibile dalla via Radicchi da area parcheggio a comune con le altre unità immobiliari facenti parte del più ampio complesso immobiliare di cui l'abitazione descritta nel medesimo lotto è parte. Si accede dalla via Radicchi all'area parcheggio comune da sbarra elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

unità censita nel Catasto Fabbricati del comune di Camaione al foglio 15 particella 1078 sub. 32, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: VIA RADICCHI, 7 , piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione del 19/01/2019 pratica n LU0004285 in atti dal 21/01/2019 n.1148.1/2019

Confini:

Nel foglio 15 confina con il mappale 1078 sub 35, via Radicchi, mapp 1078 sub 2 e sub 33.

C

Terreno residenziale a CAMAIORE VIA RADICCHI ANG. VIA BATTISTI, della superficie

catastale di 3 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla società *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Trattasi di piccola area resede di superficie catastale mq 3,00, discosta rispetto alla unità ad uso negozio ed interclusa all'accesso, in quanto di fatto accorpata ed in continuità con il resede esclusivo di proprietà di terzi identificata al Foglio 15 mappale 1801 sub 1. L'area non è pertanto accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

unità censita nel Catasto Fabbricati del comune di Camaiore al foglio 15 particella 1078 sub. 30, categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/10/2010 pratica n LU0193651 Ampliamento - Frazionamento e Fusione (n.14163.1/2010).

Confini:

Nel foglio 15 confina con il mappale 1078 subb 8 e 29, mapp 1081 sub 1, mapp 1082 salvo se altri o come meglio in fatto.

Nota:

Da ricerca effettuata dalla scrivente è emerso che la predetta area urbana di 3 mq, (F15 mappale 1078 sub 30) non è nel possesso della *** DATO OSCURATO *** . Accordi verbali avvenuti nell'anno 2011 con il vicino (fg 15, mapp 1081 sub 1), atti a risolvere alcuni problemi di servitù, stabilirono il trasferimento gratuito della proprietà dell'area in questione che, serviva ad ampliare la corte dell'immobile di proprietà del confinante. La *** DATO OSCURATO *** , nell'anno 2011, fece costruire un muro di confine, oggi ancora esistente, tra il sub 29 ed il sub 30 residuo della particella 1078, a seguito della divisione catastale del precedente sub 4 (Prot. LU 0197916 del 20.12.2011).

Pertanto, l'accesso all'area in questione può avvenire solo e soltanto attraverso l'immobile di proprietà del vicino. Tuttavia, il trasferimento di proprietà non è mai stato formalizzato. Si evidenzia che ad oggi non sono ancora decorsi i venti anni utili ad usucapire il bene, in ogni caso l'usucapione deve essere accertata con sentenza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.210,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.168,13
Data della valutazione:	12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero a persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione Notarile del 20/02/2023, sulla esamina e consultazione dei Registri del Catasto e Conservatoria RR.II. aggiornati al 12/10/2023 risultano le seguenti formalità.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'udienza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

Per una migliore comprensione delle formalità si specifica che la particella 1078 sub 6 così come i subb 7 e 14 derivano dal mappale 1078, mapp 1080 subb 1-2-3-4, mapp 1081 sub 2 come da variazione del 21/10/2010 n 14163.1/2010 per ampliamento, frazionamento e fusione. Il mapp 1078, mapp 1080 sub 1-2-3-4 derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; il mapp 1081 sub 2 deriva dal mapp 1081 come da variazione del 12/10/2004 n 11129.1/2004 per divisione diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; il mapp 1081 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il mappale 1078 sub 32 (posto auto esclusivo) deriva dal mapp 1078 sub 3-25-26, come da variazione per frazionamento e fusione del 19/01/2019 n 1148.1/2019; il mapp 1078 sub 3 (bene comune non censibile) - 25-26 derivano dal mappale 1078, mapp 1080 sub 1-2-3-4, mapp 1081 sub 2 come da variazione del 21/10/2010 n 14163.1/2010 per ampliamento frazionamento e fusione; il mapp 1078, 1080 subb 1-2-3-4 derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; il mapp 1081 sub 2 deriva dal mapp 1081 come da variazione del 12/10/2004 n 11129.1/2004 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; il mappale 1081 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

il mappale 1078 sub 30 (area urbana interclusa) deriva al mapp 1089 sub 4, come da variazione per divisione del 20/12/2011 n 42870.1/2011; il mapp 1078 sub 4 deriva dal mappale 1078, mappale 1080 sub 1-2-3-4, mapp 1081 sub 2 come da variazione del 21/10/2010 n 14163.1/2010 per ampliamento frazionamento e fusione; il mapp 1078, 1080 subb 1-2-3-4 derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; il mapp 1081 sub 2 deriva dal mapp 1081 come da variazione del 12/10/2004 n 11129.1/2004 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; il mappale 1081 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

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:*

Iscrizione n.1697 del 17/06/2022

ipoteca **giudiziale** per la somma di €80.707,22 dei quali €53.039,13 di capitale, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lucca in data 24/03/2022 rep. 672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante sui seguenti beni:

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 7 cat. A/3 (N.B. si precisa che l'iscrizione sulla presente particella ha ad oggetto i diritti di piena proprietà, in discordanza con quanto oggetto di pignoramento che ha ad oggetto solo il diritto di

nuda proprietà);

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32 cat. C/6;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6 cat. C/1;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14 cat. C/6;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 cat. F/1;
- terreni siti in Comune di Viareggio, identificati in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268 di mq. 875 e part. 1269 di mq. 875;
- terreno sito in Comune di Massarosa, identificato in Catasto Terreni al foglio 54, part. 507 di mq. 1.200.

Iscrizione n. 3453 del 02/10/2008

ipoteca **volontaria** derivante da atto di mutuo a rogito del Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio del 18/09/2008 rep. 20456 racc. 7886, a favore della *** DATO OSCURATO *** e contro la *** DATO OSCURATO *** , per la somma di € 2.000.000,00, di cui € 1.000.000,00 di capitale, esigibile in 20 anni.

Gravante i seguenti beni:

in Comune di Camaiore, via Battisti angolo via Radicchi. Fabbricato urbano di vecchia costruzione elevato a tre piani fuori terra, compreso il terrestre, composto da quattro unità immobiliari ad uso civile abitazione e da due fondi commerciali, corredato da corte interna esclusiva e da terreno esclusivo di mq. 471, oggi in corso di totale ristrutturazione.

Il tutto è distinto in Catasto come segue: quanto alle unità immobiliari urbane, nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio 15 dai mappale 1078 (A/4), mappale 1080 sub. 1 (C/1), mappale 1080 sub. 2 (C/1), mappale 1080 sub. 3 (A/4), mappale 1080 sub. 4 (A/4), mappale 1081 sub. 2 (A/4), mappale 3477 area urbana, superficie catastale mq. 3; quanto ai terreni a corredo, al Catasto Terreni del Comune di Camaiore foglio 15, mappali 1079, 3475, 3476, 3479, 3480.

** Relativo di erogazione parziale annotato il 11/10/2010 al n° 2913 Part.;

** Relativo atto di proroga preammortamento, erogazione a saldo, restrizione beni e frazionamento in quota annotato in data 15/03/2011 ai nn° 725 di part. proroga preammortamento - 726 di part. erogazione a saldo - 727 di part. restrizione beni - 728 part. frazionamento. Con il quale la suddetta ipoteca viene cancellata limitatamente ai beni censiti al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 3 -14-25-26, oltre ad altri beni; inoltre viene frazionata in n° 8 quote, rimanendo a gravare: sull'unità censita al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 4 la quota n° 1 di Euro 52.000,00 (cap. 26.000,00); sull'unità censita al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 6 la quota n° 3 di Euro 88.000,00 (cap. 44.000,00); sull'unità censita al CF foglio 15 mapp. 1078 sub. 7 la quota n° 4 di Euro 218.000,00 (cap. 109.000,00).

** Relativo atto di accordo per la sospensione temporanea del pagamento annotato il 28/04/2014 al n° 640 Part.;

** Relativo atto di restrizione beni annotato il 11/07/2014 al n° 1058 Part. con il quale la suddetta ipoteca viene cancellata limitatamente ai beni censiti al CF foglio 15 mappale 1078 sub. 29-30;

** Relativo atto aggiuntivo annotato il 26/11/2015 al n° 1941 Part.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione n. 157 del 05/01/2023

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca in data 23/11/2022 rep. n. 4776, in esecuzione dell'atto di precetto a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in virtù del quale sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 7, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 472,95, in via Radicchi n.3, piano T-1, per i diritti di nuda proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq,

rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6, categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 704,96, in via Radicchi, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 (F/1), classe 3, consistenza 3 mq, in via C. Battisti, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875

- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1269, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875;

- unità immobiliare sita nel Comune di Massarosa (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 54, part. 507, reddito dominicale € 10,72, reddito agrario 7,44, superficie mq. 1.200;

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Millesimi condominiali: **84,719**

Ulteriori avvertenze:

L'intero complesso immobiliare di cui l'unità è parte è denominato "Condominio "Centro Storico" via Radicchi ang via Battisti, marzo 2011. E' disciplinato da Regolamento Condominiale del marzo 2011 che disciplina le parti comuni, e più precisamente:

a) l'area su cui sorge l'edificio, compresa l'area deestinata a parcheggio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini, cortili ecc, marciapiedi esterni perimetrali dell'edificio, il sottosuolo, le fondamenta, il muro di recinzione su via Radicchi, tutta la recinzione dell'area parcheggio, il tetto, i muri maestri, pilastri e architravi, necessari alla statica dell'edificio, nonchè tutti i muri escluso gli infissi d'ambito perimetrali delle facciate. Sono esclusi dalle parti comuni lo spazio di distribuzione e di accesso alle proprietà private, i cortili, i marciapiedi e le aree a verde privati, e parte dell'area di manovra destinata a parcheggio.

b) le porte di ingresso agli spazi comuni, l'androne, le scale, il locale motore, le opere decorative, gli infissi ed i serramenti che trovansi in tali parti

c) i locali occupati dagli impianti di ascensore e idraulici

d) gli impianti di ascensore, impianti elettrici e di forza motrice relativamente ai punti luce esterni, gli impianti Tv ad uso non esclusivo, gli impianti di adduzione dell'acqua e della rete fognaria, sino agli attacchi alle proprietà individuali, l'impianto di raccolta delle acque piovane e dell'area destinata a parcheggio ed i vani di alloggio dei contatori di misura con relativi accessori.

e) le canne pluviali e la gronda in rame, in relazione all'area di competenza del tetto e delle corrispondenti unità immobiliari

f) la recinzione delle parti comuni

g) eventuale impianto di irrigazione esterno compreso l'alloggio tecnico della pompa e l'impianto di

- pompaggio ed i punti di erogazione acqua esterni
h) l'impianto della sbarra di accesso all'area parcheggio
i) l'impianto elettrico di messa a terra.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** **Trascrizione n° 12656 del 05/12/2016**

Atto di fusione società per incorporazione a rogito del Notaio Giovanni Colombani di Cremona del 02/12/2016 rep. 591 racc. 456, con il quale la società *** DATO OSCURATO *** si fonde per incorporazione nella società *** DATO OSCURATO ***. Il patrimonio sociale della società incorporata si fonde nel patrimonio della società incorporante; di cui fanno parte le seguenti unità immobiliari ubicate in Comune di Camaione via Radicchi e via Cesare Battisti:

- nuda proprietà su Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 15 mappale 1078 sub. 7 (A3);
- piena proprietà su Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 15 mappale 1078 sub. 5 (C1), mappale 1078 sub. 6 (C1), mappale 1078 sub. 14 (C6), mappale 1078 sub. 22 (C6), mappale 1078 sub. 23 (C6), mappale 1078 sub. 24 (C6), mappale 1078 sub. 25 (C6), mappale 1078 sub. 26 (C6), mappale 1078 sub. 28 (C6), mappale 1078 sub. 30 (area urbana) di mq 3,00.

In atto si cita ipoteca volontaria iscritta il 02/10/2008 n° 3453 part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trascrizione n° 12391 del 21 novembre 2009

Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Marvaso di Seravezza del 16/11/2009 rep. 8779 racc. 2355, con il quale la *** DATO OSCURATO *** vende alla *** DATO OSCURATO *** la piena proprietà su terreno ortivo e non edificabile posto in Comune di Camaione, cui si accede da via Radicchi. Censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mappale 3478 di mq. 179 (derivato da porzione del mappale 1304).

Trascrizione n° 14956 del 30 dicembre 2005

Atto di compravendita a rogito del Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio del 20/12/2005 rep. 19637 racc. 7323, con il quale la *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$ e così solidamente per l'intero vendono alla *** DATO OSCURATO *** , che acquista la piena proprietà su porzioni di fabbricato e terreni posti in Comune di Camaione; censiti al Catasto Fabbricati foglio 15 mappale 1078 (A/4), mappale 1080 sub. 1 (C/1); mappale 1080 sub. 2 (C/1); mappale 1080 sub. 3 (A/4); mappale 1080 sub. 4 (A/4); mappale 1081 sub. 2 (A/4); mappale 3477 (ente urbano); al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mappale 1079 di mq. 110; mappale 3475 di mq. 100; mappale 3476 di mq. 10; mappale 3479 di mq. 156; mappale 3480 di mq. 95.

La vendita è stata fatta ed accettata con il diritto di passaggio nel sottosuolo di tutte le tubazioni necessarie per alimentare i motori ubicati o da ubicare nell'immobile distinto nel foglio 15 dal mappale 3478 (motori indispensabili per il funzionamento delle celle frigo del locale ad uso negozio al piano terra sul fronte via Cesare Battisti, e distinto nel Catasto Fabbricati nel foglio 15 dal mappale 1081 sub 1, rimasto, unitamente al mappale 3478 del foglio 15, di proprietà della società dante causa degli attuali proprietari, o sui aventi causa), gravante i mappali 3477, 1079, 3476 e 3479, compravenduti con il presente atto. La posizione idonea per l'ubicazione dei detti motori sul mappale 3478 del foglio 15 è stata convenuta nella libera determinazione della società dante causa degli attuali venditori, o suoi aventi causa, ogni azione o eccezione sin da ora rinunciata o rimossa.

N.B. non è stato consultato il titolo in quanto non reperibile presso L'Agenzia - manca il volume che lo contiene.

Trascrizione n° 13539 del 03/12/2004



tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 26 di 58

Atto di compravendita a rogito del Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta del 29/11/2004 rep. 193817 racc. 23589, con il quale la *** DATO OSCURATO *** , vende alla *** DATO OSCURATO *** ed al *** DATO OSCURATO *** che acquistano in ragione di 1/2 ciascuno, la piena proprietà su vecchio fabbricato elevato a tre piani fuori terra, ubicato in Comune di Camaione, via Battisti angolo via Radicchi, costituito da quattro unità abitative e due negozi, il tutto in cattivo stato di conservazione, corredato da terreno ortivo sul retro. Censito al Catasto Fabbricati foglio 15 mapp. 1078 (A/4), mapp. 1080 sub. 1(C/1); mapp. 1080 sub. 2(C/1); mapp. 1080 sub. 3 (A/4); mapp. 1080 sub. 4 (A/4); mapp. 1081 sub. 2 (A/4); mapp. 3477 (area urbana); al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mapp.1079 di mq. 110; mapp. 3475 di mq. 100; mapp. 3476 di mq. 10; mapp. 3477 (già indicato al catasto urbano, come area urbana); mapp. 3479 di mq. 156; mapp. 3480 di mq. 95.

Per patto espresso la società venditrice si riserva il diritto di passaggio nel sottosuolo con tutte le tubazioni necessarie per alimentare i motori che verranno ubicati sul terreno distinto con il mappale 3478 di proprietà della stessa, indispensabili per il funzionamento delle celle frigorifere del locale ad uso negozio posto al piano terra e distinto con il mappale 1081 subalterno 1; tale diritto di passaggio avverrà sui terreni distinti con i mappali 3477, 1079, 3476, 3479 oggetto del presente atto. Inoltre la parte acquirente nulla oppone al posizionamento dei motori necessari per alimentare le celle frigo del negozio, sul mapp. 3478, in posizione idonea.

*** DATO OSCURATO ***

Trascrizione n° 13121 del 25/11/2004

Atto di modifica denominazione sociale autenticato nelle firme dal Notaio Adriana Iantaffi di Camaione del 18/11/2004 rep. 41747 racc. 10178, con il quale, premesso che in data 05/08/1999 con atto autenticato nelle firme dal Not. Adriana Iantaffi di Camaione rep. 33982 racc. 6689 registrato a Viareggio il 09/08/1988 al n° 961 (di cui non è stata rintracciata la trascrizione), i soci della società, hanno convenuto di modificare la ragione sociale da *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** ; che in detto non sono stati indicati i beni immobili di proprietà della società, beni tutti posti in Comune di Camaione, di seguito specificati.

Tutto quanto sopra premesso, le parti danno atto e confermano che la *** DATO OSCURATO *** ora *** DATO OSCURATO *** era ed è proprietaria dei seguenti beni immobili:

In Comune di Camaione, al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 15 mappale 1078 (A/4); mappale 1080 sub. 1(C/1); mappale 1080 sub. 2(C/1); mappale 1080 sub. 3 (A/4); mappale 1080 sub. 4 (A/4); mappale 1081 sub. 1 (C/1); mappale 1081 sub. 2 (A/4); mappale 3477 (ente urbano) di mq. 3; al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 mappale 1079 di mq. 110; mappale 3475 di mq. 100; mappale 3476 di mq. 10; mappale 3477 (già indicato al Catasto Fabbricati, come area urbana), mappale 3479 di mq. 156; mappale 3480 di mq. 95, mappale 3478 di mq. 179.

*** DATO OSCURATO ***

Trascrizione n° 4221 del 12/05/1988

Atto di compravendita a rogito del Notaio Adriana Iantaffi di Lucca del 06/05/1988 rep. 10558 racc. 1357 registrato a Lucca il 17/05/1988 al n° 1475, con il quale *** DATO OSCURATO *** vendono alla *** DATO OSCURATO *** , che acquista la piena proprietà su vecchio fabbricato a due piani ubicato in Comune di Camaione, via Cesare Battisti angolo via Radicchi, corredato da poco terreno ad uso orto. Il tutto censito al NCEU di detto Comune al foglio 15 mappale 1078 (A/4), mappale 1080 sub. 1 (C/1), mappale 1080 sub. 2 (C/1), mappale 1080 sub. 3 (A/4), mappale 1080 sub. 4 (A/4); al NCT di detto Comune al foglio 15 mappale 1077, mappale 1078, mappale 1079, mappale 1304 di mq. 880.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione del fabbricato, nella sua originaria consistenza, è stata eseguita in data antecedente al 1 settembre 1967. Successivamente a tale data, l'edificio è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi in esito ai seguenti titoli:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. presentata al Comune di Camaione in data 30/06/2003 prot. n. 26.519 pratica edilizia n. 11501/2003

PdC n. 134 del 28/03/2007 presentato dalla *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di n.5 unità immobiliari ad uso residenziale e di n. 3 unità immobiliare ad uso commerciale

PdC n. 120 del 10/04/2010, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per modifiche ed ampliamento parcheggio privato a corredo di fabbricato per civile abitazione a variante in corso d'opera al PdC n. 134/2007, presentata in data 27/02/2009 prot. n. 09/011080.

Variante stato finale ai Pdc n. 134/2007 e n. 120/2010 prot. n. 58786/EP del 29/10/2010, intestata alla *** DATO OSCURATO *** , per opere di modifiche interne e modifiche prospettiche. Comunicazione di fine lavori del 29/10/2010 prot. n. 58.788/EP, agibilità con attestazione della medesima del 30/11/2010 prot. n. 0064352/10.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano strutturale adottato con Deliberazione C.C. n. 69 del 12/12/2016, approvato in forza di delibera C.C. n. 11 del 16/03/2018)

Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione C.C. n. 25 del 23/07/2020, approvato definitivamente con Deliberazione C.C. n. 48 del 01/08/2022

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona UTOE 4 - "Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaione" in area classificata nella tavola QP.4c del P.O. nei "Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A)" in area A3 "Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato" (art. 21 N.T.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,
- interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carnaiore nel foglio 15, mappale 1078 sub 6 e sub 32



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carnaiore nel foglio 15, mappale 1078 sub 6 e sub 32.

La mappa catastale nel così detto formato "webgis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio 15, mappale 1078 sub 6 e sub 32.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMAIONE VIA RADICCHI ANG. VIA BATTISTI

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a CAMAIONE, VIA RADICCHI, della superficie commerciale di 46,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra e facente parte di un più ampio complesso immobiliare ad uso commerciale - residenziale sito in Comune di Camaione, via Battisti angolo via Radicchi. Vi si accede direttamente dalla strada pubblica via Radicchi. Detta unità si compone di un unico locale ad uso negozio, oltre servizio igienico e disimpegno. Il tutto corredato da posto auto scoperto esclusivo in area parcheggio a comune di cui al corpo B.

Identificazione catastale

Il negozio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 15, particella 1078, sub 6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza 46 mq, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via Radicchi, piano: T, intestata al giusto conto della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***. Dati identificativi derivanti da variazione del 21/10/2021 Pratica n. LU0193651 in atti dal 21/10/2021 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 14163.1/2020).

Confini:

Vi confinano beni *** DATO OSCURATO *** su più lati, via Radicchi, salvo se altri o come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in Camaiore, zona adiacente al Centro Storico. Si trovano in un'area prevalentemente residenziale, ma con presenza anche di attività commerciali e negozi prevalentemente al dettaglio. Sono inoltre presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale, sono presenti parcheggi pubblici a poche centinaia di metri, non è possibile il parcheggio sulla strada via Radicchi a causa della limitata larghezza della strada.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione delle strutture, finiture ed impianti:

Strutture verticali: muratura perimetrale in pietra e laterizio

Intonaci interni: al civile imbiancati.

Pavimenti: mattonelle in gres nel locale ad uso negozio e nel disimpegno, piastrelle in ceramica o monocottura nel w.c..

Rivestimenti: Presenti nel w.c.. Piastrelle in ceramica o monocottura.

Infissi: infissi esterni in PVC, Infissi interni in legno tamburato. Porta d'ingresso in vetro satinato e finestre dotate di vetrocamera.

Impianti tecnologici: presenza di impianto di climatizzazione con n. 2 pompe di calore nel vano ad uso negozio; impianto elettrico con elementi disposti sottotraccia; impianto idrico di acqua corrente a rifornimento dei servizi igienici sanitari.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/11/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi di Camaiore rep. n. 56568 racc. n. 21344

Descrizione: unità immobiliare ad uso negozio (bar) posta a piano terra di immobile di più ampie dimensioni elevato a 4 piani f.t., composta da sala bar, magazzino, antibagno, zona servizi; il tutto corredato dalla proporzionale quota sulle parti comuni.

Indirizzo: Piazza XXIX Maggio n. 36

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 3.284,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/06/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi rep. 56164 racc. 21032

Descrizione: fondo ad uso negozio, porzione di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, corredato da posto auto con accesso carrabile da via Radicchi.

Indirizzo: via Radicchi snc

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 48.500,00 pari a 2.694,44 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	335.000,00	48.500,00
Consistenza	46,00	102,00	18,00

Data [mesi]	0	38,00	44,00
Prezzo unitario	-	3.284,31	2.694,44
Facilità di parcheggio	3,00	6,00	3,00
Localizzazione di dettaglio	5,00	6,00	4,00
Stato manutentivo	7,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.694,44	2.694,44
Facilità di parcheggio	6 %	20.100,00	2.910,00
Localizzazione di dettaglio	4 %	13.400,00	1.940,00
Stato manutentivo	5 %	16.750,00	2.425,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	335.000,00	48.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-150.888,89	75.444,44
Facilità di parcheggio	-60.300,00	0,00
Localizzazione di dettaglio	-13.400,00	1.940,00
Stato manutentivo	0,00	0,00
Prezzo corretto	110.411,11	125.884,44

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **118.147,78**

Divergenza: 12,29% < **15%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 2.568,43 = **118.147,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 118.147,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 118.147,78**

BENI IN CAMAIORE VIA RADICCHI ANG. VIA BATTISTI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Posto auto a CAMAIORE VIA RADICCHI, della superficie commerciale di 3,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Trattasi di posto auto esclusivo scoperto accessibile dalla via Radicchi da area parcheggio a comune con le altre unità immobiliari facenti parte del più ampio complesso immobiliare di cui l'abitazione descritta nel medesimo lotto è parte. Si accede dalla via Radicchi all'area parcheggio comune da sbarra elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

unità censita nel Catasto Fabbricati del comune di Camaiole al foglio 15 particella 1078 sub. 32, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: VIA RADICCHI, 7, piano: T, intestato al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento e fusione del 19/01/2019 pratica n LU0004285 in atti dal 21/01/2019 n.1148.1/2019

Confini:

Nel foglio 15 confina con il mappale 1078 sub 35, via Radicchi, mapp 1078 sub 2 e sub 33.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in Camaiole, zona adiacente al Centro Storico. Si trovano in un'area prevalentemente residenziale, ma con presenza anche di attività commerciali e negozi prevalentemente al dettaglio. Sono inoltre presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale, sono presenti parcheggi pubblici a poche centinaia di metri, non è possibile il parcheggio sulla strada via Radicchi a causa della limitata larghezza della strada.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

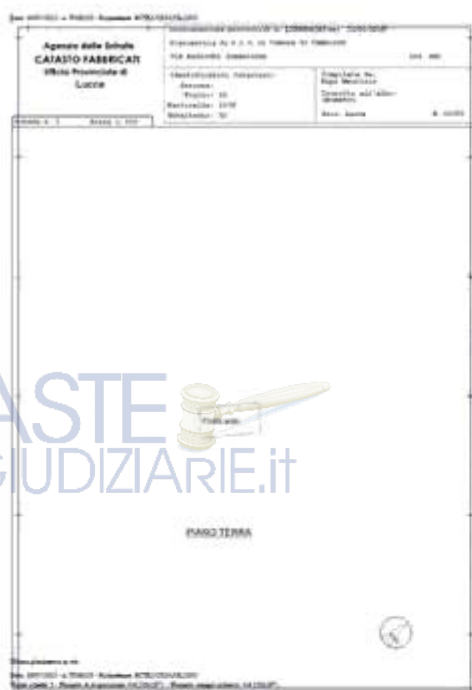
stato di manutenzione generale:

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	13,00				2,60

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopra descritto corpo è stato valutato come il posto auto identificato nel lotto 1 al corpo B), in quanto trattasi entrambi di due posti auto scoperti di uguali dimensioni e ubicati nella medesima area parcheggio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

6.908,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 6.908,27

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

€ 6.908,27

BENI IN CAMAIORE VIA RADICCHI ANG. VIA BATTISTI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

Terreno residenziale a CAMAIORE VIA RADICCHI ANG. VIA BATTISTI, della superficie

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agonomo

Pagina 35 di 58

catastale di 3 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla società *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Trattasi di piccola area resede di superficie catastale mq 3,00, discosta rispetto alla unità ad uso negozio ed interclusa all'accesso, in quanto di fatto accorpata ed in continuità con il resede esclusivo di proprietà di terzi identificata al Foglio 15 mappale 1801 sub 1. L'area non è pertanto accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

unità censita nel Catasto Fabbricati del comune di Camaiore al foglio 15 particella 1078 sub. 30, categoria F/1, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 21/10/2010 pratica n LU0193651 Ampliamento - Frazionamento e Fusione (n.14163.1/2010).

Confini:

Nel foglio 15 confina con il mappale 1078 subb 8 e 29, mapp 1081 sub 1, mapp 1082 salvo se altri o come meglio in fatto.

Nota:

Da ricerca effettuata dalla scrivente è emerso che la predetta area urbana di 3 mq, (F15 mappale 1078 sub 30) non è nel possesso della *** DATO OSCURATO *** . Accordi verbali avvenuti nell'anno 2011 con il vicino (fg 15, mapp 1081 sub 1), atti a risolvere alcuni problemi di servitù, stabilirono il trasferimento gratuito della proprietà dell'area in questione che, serviva ad ampliare la corte dell'immobile di proprietà del confinante. La *** DATO OSCURATO *** , nell'anno 2011, fece costruire un muro di confine, oggi ancora esistente, tra il sub 29 ed il sub 30 residuo della particella 1078, a seguito della divisione catastale del precedente sub 4 (Prot. LU 0197916 del 20.12.2011).

Pertanto, l'accesso all'area in questione può avvenire solo e soltanto attraverso l'immobile di proprietà del vicino. Tuttavia, il trasferimento di proprietà non è mai stato formalizzato. Si evidenzia che ad oggi non sono ancora decorsi i venti anni utili ad usucapire il bene, in ogni caso l'usucapione deve essere accertata con sentenza.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in Camaiore, zona adiacente al Centro Storico. Si trovano in un'area prevalentemente residenziale, ma con presenza anche di attività commerciali e negozi prevalentemente al dettaglio. Sono inoltre presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale, sono presenti parcheggi pubblici a poche centinaia di metri, non è possibile il parcheggio sulla strada via Radicchi a causa della limitata larghezza della strada.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte interclusa	3,00	x	2 %	=	0,06
Totale:	3,00				0,06



Elaborato planimetrico con evidenza del sub 30 particella 1078 fg 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/11/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi di Camaione rep. n. 56568 racc. n. 21344

Descrizione: unità immobiliare ad uso negozio (bar) posta a piano terra di immobile di più ampie dimensioni elevato a 4 piani f.t., composta da sala bar, magazzino, antibagno, zona servizi; il tutto corredato dalla proporzionale quota sulle parti comuni.

Indirizzo: Piazza XXIX Maggio n. 36

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 3.284,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/06/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi rep. 56164 racc. 21032

Descrizione: fondo ad uso negozio, porzione di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale e

commerciale, corredato da posto auto con accesso carrabile da via Radicchi.

Indirizzo: via Radicchi snc

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie: 1

Prezzo: 48.500,00 pari a 2.694,44 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopra descritto corpo viene valutato quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare ad uso negozio di cui al lotto 2 corpo A. Pertanto la stima si è basata sui medesimi comparabili. Il ragguaglio della superficie della pertinenza rispetto al corpo principale è stato calcolato in primis adottando i parametri di ragguaglio superfici di cui al D.P.R. 138/1998, il parametro risultante è stato adeguato in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del corpo (pertinenza discosta rispetto al corpo principale e non direttamente accessibile).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,06	x	2.568,43	=	154,11
-------------------------------	------	---	----------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 154,11
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 154,11
---	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dei beni

Per la determinazione della superficie commerciale del negozio è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalla tavola allegata all'ultimo titolo edilizio di riferimento (variante stato finale al Pdc n. 134/2007 e n. 120/2010) e confrontate con lo stato dei luoghi. Le superfici secondarie sono state raccordate con i coefficienti riportati nel DPR 138/1998 allegato C, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Descrizione del criterio di stima utilizzato

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "più probabile valore di mercato" dei cespiti in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima (fondo commerciale ad uso negozio corredato da posto auto) e della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Metodo di valutazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, per la stima del negozio è stato adottato il procedimento sintetico comparativo pluriparametrico del *Market Comparison Approach* (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una



tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 38 di 58

specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. La relativa matrice di calcolo utilizzata è stata risolta dall'applicativo Tribù Office. La individuazione dei beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca di compravendite di immobili similari, avvenute nel periodo compreso fra il 01/01/2020 e il 01/10/2023 nel Comune di Camaione è stata condotta mediante indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse, con il supporto del Servizio "Consultazione valori immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Camaione, ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca - trascrizioni. La ricerca ha condotto all'individuazione di n. 2 atti di compravendita. Il valore di stima ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, come l'esposizione sul fronte strada, la dotazione di parcheggi esclusivi e la vicinanza a parcheggi pubblici.

Il valore unitario desunto dall'atto compravendita è stato infine confrontato con i valori pubblicati sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio" (OMI), Comune di Camaione per la zona OMI D3 - "Periferica/Badia - Misciano - Silerchie - Porta Lombricese - Vado - Gello, Pieve di Camaione, Acquaviva", con riferimento al 2° Semestre 2022, che per il settore commerciale riporta valori unitari minimi e massimi compresi tra 1.150,00 €/mq e 2.000,00 €/mq.

Il valore unitario risultante dalla stima MCA è stato utilizzato anche per la stima monoparametrica del posto auto (corpo B) e della corte interclusa (corpo C), la cui superficie commerciale è stata calcolata applicando un coefficiente di ragguaglio rispetto alla superficie principale del negozio, pari al 20% per il posto auto e pari al 2% per la corte interclusa, secondo quanto riportato nel DPR 138/1998 allegato C.

Fonti di informazione:

Atti di compravendita desunti dalla Conservatoria RR.II. Provincia di Lucca confrontati con le informazioni desunte dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI.

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	negozio	46,00	0,00	118.147,78	118.147,78
B	posto auto	2,60	0,00	6.908,27	6.908,27

C	terreno residenziale	0,06	0,00	154,11	154,11
				125.210,16 €	125.210,16 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la piena proprietà dell'intero, non vi sono quote.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

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: €. 125.210,16

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: €. 25.042,03

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: €. 100.168,13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Pagina 40 di 58

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2022

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Terreno agricolo a MASSAROSA, FRAZ. BOZZANO, LOC. SIRTÌ, VIA DEL MOLINACCIO INTERNO, della superficie commerciale di 1.200,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente, trattasi di terreno agricolo incolto ubicato nel comprensorio di bonifica del lago di Massaciuccoli. Vi si accede dalla strada pubblica via del Molinaccio mediante strada interpoderale privata. Il terreno presenta: conformazione planimetrica rettangolare, giacitura pianeggiante, sistemazioni idraulico-agrarie atte alla regimazione delle acque in eccesso, soprassuolo vegetale costituito esclusivamente da specie erbacee e arbustive infestanti.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Massarosa al foglio 54, particella 507, qualità semin irrig, classe 1, superficie mq. 1200, deduzione G34, reddito agrario 7,44 €, reddito dominicale 10,72 €, intestato al giusto conto della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Dati identificativi derivanti da: impianto meccanografico del 23/12/1975.

Confini:

Confina nel foglio 54 con le particelle 510, 509, 508, 506 e strada interpoderale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.468,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.774,40
Data della valutazione:	12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Pagina 41 di 58

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione Notarile del 20/02/2023, sulla esamina e consultazione dei Registri del Catasto e Conservatoria RR.II. aggiornati al 12/10/2023 risultano le seguenti formalità.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'udienza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

Per una migliore comprensione delle formalità si specifica che la particella 1078 sub 6 così come i subb 7 e 14 derivano dal mappale 1078, mapp 1080 subb 1-2-3-4, mapp 1081 sub 2 come da variazione del 21/10/2010 n 14163.1/2010 per ampliamento, frazionamento e fusione. Il mapp 1078, mapp 1080 sub 1-2-3-4 derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; il mapp 1081 sub 2 deriva dal mapp 1081 come da variazione del 12/10/2004 n 11129.1/2004 per divisione diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione; il mapp 1081 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

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:

Iscrizione n.1697 del 17/06/2022

ipoteca **giudiziale** per la somma di €80.707,22 dei quali €53.039,13 di capitale, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lucca in data 24/03/2022 rep. 672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante sui seguenti beni:

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 7 cat. A/3 (N.B. si precisa che l'iscrizione sulla presente particella ha ad oggetto i diritti di piena proprietà, in discordanza con quanto oggetto di pignoramento che ha ad oggetto solo il diritto di nuda proprietà);
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32 cat. C/6;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6 cat. C/1;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14 cat. C/6;
- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 cat. F/1;
- terreni siti in Comune di Viareggio, identificati in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268 di mq. 875 e part.1269 di mq. 875;
- terreno sito in Comune di Massarosa, identificato in Catasto Terreni al foglio 54, part. 507 di mq. 1.200.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione n. 157 del 05/01/2023

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca in data 23/11/2022 rep. n. 4776, in esecuzione dell'atto di precetto a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , in virtù del quale sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 7, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 472,95, in via Radicchi n.3, piano T-1, per i diritti di nuda proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6, categoria C/1, classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 704,96, in via Radicchi, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 (F/1), classe 3, consistenza 3 mq, in via C. Battisti, piano T, per i diritti di proprietà;
- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875
- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1269, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875;
- unità immobiliare sita nel Comune di Massarosa (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 54, part. 507, reddito dominicale € 10,72, reddito agrario 7,44, superficie mq. 1.200;

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:	
Il terreno in esame non rientra all'interno del territorio del Parco di Migliarino San Rossore - MAssaciuccoli.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Trascrizione n° 4804 del 19/05/1998

Atto di compravendita a rogito del Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio del 12/05/1998 rep. 16993 racc. 5759, con il quale *** DATO OSCURATO *** vende alla *** DATO OSCURATO *** che acquista i diritti dell'intero su appezzamento di terreno posto in Comune di Massarosa, fraz. Bozzano, loc. Sirti, al quale si accede dalla via del Molinaccio tramite passo pedonale e carrabile. Censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 54, mappale 507, mq 1.200. La parte venditrice garantisce espressamente l'esistenza del diritto di passo pedonale e carrabile sopra detto, per l'accesso

al terreno acquistato con il presente atto.

Quanto in oggetto viene garantito libero, ad eccezione della ipoteca istritta il 19/10/1988 al n. 2193 part.(cancellata con comunicazione eseguita in data 07/07/2008.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano strutturale del Comune di Massarosa approvato con delibera C.C. n. 59 del 16/6/2010

Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Massarosa adottato con delibera C.C. n. 61 del 16/06/2010, approvato con delibera C.C. n. 104 del 25/11/2010; successiva Variante Generale al Regolamento Urbanistico adottato con delibera C.C. n. 32 del 09/04/2014, approvato con delibera CC n. 39 del 02/05/2017.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata in area rurale, classificata nella tavola c1.6 RU nelle "aree agricole di interesse primario - E2" (art. 86 N.T.A.), nei morfotipi dell'insediamento: "T.R.10. - Campagna abitata" (art. 55.2 N.T.A.), ricadente in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte in fascia di rispetto di elettrodotto (art. 61 N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto nonché la verifica dei confini;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,
- interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSAROSA VIA DEL MOLINACCIO INTERNO, FRAZIONE BOZZANO

TERRENO AGRICOLO

DICUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a MASSAROSA, FRAZ. BOZZANO, LOC. SIRTÌ, VIA DEL MOLINACCIO INTERNO, della superficie commerciale di 1.200,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente, trattasi di terreno agricolo incolto ubicato nel comprensorio di bonifica del lago di Massaciuccoli. Vi si accede dalla strada pubblica via del Molinaccio mediante strada interpoderale privata. Il terreno presenta: conformazione planimetrica rettangolare, giacitura pianeggiante, sistemazioni idraulico-agrarie atte alla regimazione delle acque in eccesso, soprassuolo vegetale costituito esclusivamente da specie erbacee e arbustive infestanti.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Massarosa al foglio 54, particella 507, qualità semin irrig, classe 1, superficie mq. 1200, deduzione G34, reddito agrario 7,44 €, reddito dominicale 10,72 €, intestato al giusto conto della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Dati identificativi derivanti da: impianto meccanografico del 23/12/1975.

Confini:

Confina nel foglio 54 con le particelle 510, 509, 508, 506 e strada interpoderale.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella mappa ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agonomo

Pagina 45 di 58

luminosità:
 panoramicià:
 stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★★★★★
 mediocre ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
Totale:	1.200,00				1.200,00



Estratto di mappa catastale fg 54 con evidenza della particella 507

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/02/2022

Fonte di informazione: Atto notaio Carlo Frati rep. 10576 racc. 8442

Descrizione: appezzamento di terreno di natura agricola avente forma rettangolare e superficie catastale di mq. 1.730

Indirizzo: fraz. Quiesa, via del Casello interno.

Superfici principali e secondarie: 1730

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 2,89 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agonomo
 Pagina 46 di 58

Valore superficie principale: 1.200,00 x 2,89 = 3.468,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 3.468,00

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

€. 3.468,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dei terreni

Per la determinazione della superficie commerciale del terreno a Massarosa è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Catastale. Le misure sono state estratte dalla ultima visura Catastale in atti.

Descrizione del criterio e metodo di stima utilizzato:

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "più probabile valore di mercato" del terreno agricolo in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima e della presenza di un mercato, seppur limitato, che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate è stato adottato il procedimento sintetico comparativo monoparametrico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

Metodo di valutazione del terreno:

La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca di compravendite di immobili simili, avvenute dal 01/01/2020 al 10/10/2023 nello stesso foglio catastale in cui ricade l'oggetto (foglio 54) secondo i seguenti passaggi:

- indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- ricerca in Catasto Terreni del Comune di Massarosa dei seminativi irrigui presenti nel foglio di mappa catastale in cui ricade il bene oggetto di stima (foglio 15);
- restrizione ai terreni con uso e copertura del suolo analoghi all'oggetto ("seminativi irrigui e non irrigui") mediante confronto con la mappa UCS anno 2019;
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 01/01/2020 al 10/10/2023 nel foglio catastale di studio.

Fonti di informazione:

Contratti di compravendita reperiti presso la Conservatoria RR.II Provincia di Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.200,00	0,00	3.468,00	3.468,00
				3.468,00 €	3.468,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la piena proprietà dell'intero, non vi sono quote.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

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: **€. 3.468,00**

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: **€. 693,60**

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: **€. 2.774,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2022

LOTTO 4ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Terreni agricoli** a VIAREGGIO, VIA DELLA GRONDA INTERNO, della superficie commerciale complessiva di 1.750,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente trattasi di **lotto di terreno incolto ricadente in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte soggetto a servitù di elettrodotto**, costituito da due corpi contigui, ubicato nel Comprensorio di Bonifica Toscana Nord. Vi si accede dalla strada pubblica via della Gronda a mezzo strada interpoderale privata. Il lotto presenta: conformazione planimetrica trapezoidale, giacitura pianeggiante e soprassuolo vegetale a prato incolto costituito esclusivamente da specie erbacee ed arbustive infestanti. Sull'appezzamento vi insiste altresì un autocarro in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

L'intero lotto è censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio:

- foglio 7, particella 1268, qualità orto ir fi, classe 2, superficie mq. 875, deduzione E33; P1R, reddito agrario 24,63 €, reddito dominicale 63,22 €, intestato al giusto conto della *** DATO OSCURATO *** . Dati identificati derivanti da: frazionamento del 20/05/2021 Pratica n. LU0034304 in atti dal 20/05/2001 presentato il 20/05/2021 (n. 34304.1/2021)
- foglio 7 particella 1269, qualità orto ir fi, classe 2, superficie mq. 875, deduzione E33; P1R, reddito agrario 24,63 €, reddito dominicale 63,22 €, intestato al giusto conto della società *** DATO OSCURATO *** Dati identificativi derivanti da: frazionamento del 20/05/2021 Pratica n. LU0034304 in atti dal 20/05/2001 presentato il 20/05/2021 (n. 34304.1/2021)

Confini:

Il lotto confina nel foglio 7 con la particella 1243, strada interpoderale, particella 988, salvo se altri o come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

1.750,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

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

€. 8.715,00

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

€. 6.972,00

Data della valutazione:

12/01/2024ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 49 di 58

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla certificazione Notarile del 20/02/2023, sulla esamina e consultazione dei Registri del Catasto e Conservatoria RR.II. aggiornati al 12/10/2023 risultano le seguenti formalità.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'udienza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

Per una migliore comprensione delle formalità si specifica che le particelle 1268 e 1269 del foglio 7 del Comune di Viareggio derivano dalla particella 1244 come da frazionamento del 20/05/2021 n. 34304.1/2021; il mappale 1244 deriva dal mappale 989 come da frazionamento dell'11/06/2018 n. 42795.1/2018; il mappale 989 deriva dal mappale 126, come da frazionamento del 12/01/2007 n. 6178.1/2007; il mappale 126 deriva dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione n° 7403-7404 del 05/07/2018

Atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Marzio Villari di Seravezza del 29/06/2018 rep. 60788 racc. 18061, con il quale:

1° - *** DATO OSCURATO *** divenuta piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, nel foglio 7 mappale 1243 (fondo servente) concede *** DATO OSCURATO *** proprietaria dell'immobile distinto nel Catasto Terreni foglio 7 mappale 1244 di mq. 1750 - fondo dominante - la servitù di passaggio pedonale e carrabile, da esercitare lungo tutto il confine est per una larghezza di ml. 1,50.

2° - *** DATO OSCURATO *** proprietaria dell'immobile distinto in Catasto Terreni foglio 7 mappale 1244 di mq. 1750 - fondo servente - concede *** DATO OSCURATO *** proprietaria dell'immobile censito nel Catasto Terreni nel foglio 7 mappale 1243 di mq. 1420 - fondo dominante - la servitù di passaggio pedonale e carrabile, da esercitare lungo tutto il confine ovest per una larghezza di ml. 1,50.

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:

Iscrizione n.1697 del 17/06/2022

ipoteca **giudiziale** per la somma di €80.707,22 dei quali €53.039,13 di capitale, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lucca in data 24/03/2022 rep. 672, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante sui seguenti beni:

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part.



1078, sub. 7 cat. A/3 (N.B. si precisa che l'iscrizione sulla presente particella ha ad oggetto i diritti di piena proprietà, in discordanza con quanto oggetto di pignoramento che ha ad oggetto solo il diritto di nuda proprietà);

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32 cat. C/6;

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6 cat. C/1;

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14 cat. C/6;

- unità immobiliare sita in Comune di Camaiore, identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 cat. F/1;

- terreni siti in Comune di Viareggio, identificati in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268 di mq. 875 e part. 1269 di mq. 875;

- terreno sito in Comune di Massarosa, identificato in Catasto Terreni al foglio 54, part. 507 di mq. 1.200.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione n. 157 del 05/01/2023

Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lucca in data 23/11/2022 rep. n. 4776, in esecuzione dell'atto di precetto a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in virtù del quale sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 7, categoria A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, rendita € 472,95, in via Radicchi n.3, piano T-1, per i diritti di nuda proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 32, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 6, categoria C/1, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 704,96, in via Radicchi, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 34,24, in via Radicchi n.7, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Camaiore (LU), identificata in Catasto Fabbricati al foglio 15, part. 1078, sub. 30 (F/1), classe 3, consistenza 3 mq, in via C. Battisti, piano T, per i diritti di proprietà;

- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1268, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875

- unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 7, part. 1269, reddito dominicale € 63,22, reddito agrario 24,63, superficie mq. 875;

- unità immobiliare sita nel Comune di Massarosa (LU), identificata in Catasto Terreni al foglio 54, part. 507, reddito dominicale € 10,72, reddito agrario 7,44, superficie mq. 1.200;

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:

Trascrizione n° 743 del 26/01/2016

Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Marvaso di Viareggio del 30/12/2015 rep. 12238 racc. 4844, con il quale *** DATO OSCURATO *** vende alla *** DATO OSCURATO *** che acquista i diritti dell'intero su appezzamento di terreno sito in Comune di Viareggio, via della Gronda interno, cui si accede dalla via inteno della Gronda attraverso passo a comune, della superficie catastale complessiva di mq 3.170. Censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7, mappale 989 di mq 3.170. Oltre ad altro bene.

I diritti immobiliari in oggetto vengono venduti ed acquistati, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui le relative unità immobiliari attualmente si trovano, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, con tutti gli annessi, diritti, obblighi, azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti, con particolar eriferimento a:

- tutte le servitù di passo gravanti la particella 989 del foglio 7 del Catasto terreni di cui all'atto di compravendita a rogito del Notaio Daniella Canale Parola già con sede in Viareggio in data 01/03/2007 rep 20029 racc 7596 trascritto a Lucca il 23/03/2007 al n 3666 part. relativamente al quale parte venditrice conferma che non sussiste la servitù di elettrodotto su quanto oggi compravenduto, come dichiarato alla allora parte dante causa.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Trascrizione n° 3310 del 14/03/1989

Denuncia di successione in morte di Venturi Andrea che era nato a Viareggio il 21/08/1907, apertasi il 29/04/1987 n° 43 vol 456 registrato a Viareggio. Eredità devoluta per legge a favore del coniuge *** DATO OSCURATO *** e dei figli *** DATO OSCURATO ***

Cadono in successione i diritti dell'intero su appezzamenti di terreno posti in comune di Viareggio, ricadenti in parte in zona di rispetto stradale e in parte soggetto a servitù di elettrodotto, censiti al Catasto terreni di detto comune al foglio 7 mappale 121 di mq 410, map 125 di mq 3.330, map 126 di mq 7.770; oltre ad altri beni.

Trascrizione n° 8112 del 26/07/1989

*** DATO OSCURATO *** Atto di divisione a rogito del notaio Arnaldo Sartini di Viareggio del 18/07/1989 Rep 39141 rac 11165 registrato a Viareggio il 01/08/1989 al n°1838, con il quale Lemmi Elda nata a Cascina il 01/11/1923, Venturi Andreuccio nato a Lucca il 17/11/1953 e Venturi Letizia nata a Livorno il 08/12/1958, procedono alla divisione di beni posseduti in comproprietà, restando assegnati a *** DATO OSCURATO *** nata a Livorno l'8/12/1958, i diritti dell'intero su terreno agricolo posto in comune di Viareggio, censito al Catasto terreni di detto comune al foglio 7 mappale 539 (ex 539/A) di mq 12.078, mapp 125 di mq 3.330 e map. 126 di mq 7.770.

La divisione è fatta ai seguenti patti e condizioni: le parti dichiarano di:

- assumersi rispettivamente in parti uguali l'onere di tutte le spese tecniche necessarie per la stipula del presente atto;
- spostare l'attuale muretto di recinzione perpendicolare alla casa, lato sud, e di divisione fra le quote prima e seconda (assegnata a Venturi Andreuccio) verso monte onde permettere l'apertura dell'impostone esterno della finestra corrispondente alla sala al piano terra della



quota prima ed il costo dello spostamento del muretto di recinzione sopra detto viene accollato interamente dalla prima quota;

- eventuali opere di recinzione lungo i confini delle quote dovranno essere eseguiti a cavallo della linea di confine in rete metallica plastificata fino ad una altezza di m 2,00 sorretta da pali in legno infissi nel suolo. con la precisazione che le stesse recinzioni potranno essere seguite in qualsiasi momento previa autorizzazione comunale, se necessaria, e tutte le spese saranno sostenute in parti uguali dalle quote interessate;
- eventuali altre opere che l'assegnatario di ciascuna quota volesse eseguire nella propria proprietà dovranno essere eseguite a seguito di rilascio di permesso edilizio ove necessario e nel rispetto di tutte le norme di PRGC di igiene e di sicurezza;
- poichè il fabbricato nella sua attuale composizione strutturale crea uno stato di servitù attive e passive fra gli assegnatari della prima e seconda quota che espressamente accettano, gli stessi per se e aventi causa e successori, si impegnano a permettersi viecendevolmente l'eventuale accesso nella proprietà al fine di intervenire su parti del fabbricato, impianti tencici e tencologici, fosse biologiche ecc, al solo fine di permettere la riparazione, manutenzione e altro ancora necessario al funzionamento dei servizi tecnici e tecnologici della rispettiva proprietà;
- poichè il nuovo confine lato nord tra le quote prima e seconda ricade in parte nella tettoia aperta adibita a ricovero, le parti interessate convengono che per la realizzazione della prevista recinzione, ciascuna di esse potrà disporre per la parziale demolizione della propria porzione di tettoia, assumendosi l'onere del ripristino della porzione rimanente;
- che lo stesso confine tra la prima e la seconda quota sfiorano lo spigolo sud lato mare del casotto delle pompe impedendo l'accesso allo stesso che rimane assegnato alla seconda quota; lo spostamento della porta sul lato nord rimane a carico della prima quota.

Tutte le condizioni e i patti sopra detti vincolano sia gli attuali proprietari delle singole quote che i loro successori e aventi causa (non vi sono conguagli).

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 26/07/1989 fino al 23/03/2007), con atto stipulato il 18/07/1989 a firma di Notaio Arnaldo Sartini di Viareggio ai nn. rep 39141 racc. 11165 di repertorio, registrato il 01/08/1989 a Viareggio ai nn. R.P. 1838, trascritto il 26/07/1989 a Lucca ai nn. 8112

Trascrizione n° 3666 del 23/03/2007

Atto di compravendita a rogito Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio del 01/03/2007 Rep 20029 Rac 7596, con il quale Venturi Letizia nata a Livorno l'8/12/1959 vende alla Soc. *** DATO OSCURATO *** che acquista i diritti dell'intero su appezzamento di terreno posto in comune di Viareggio, via della Gronda interno, ricompreso nel Comprensorio di Bonifica della Versilia. Censito al Catasto terreni di detto Comune al foglio 7 mappale 989 di mq 3170. Vi si accede dalla via interna della Gronda attraverso strada poderale a comune. La parte venditrice ha precisato che la proprietà del terreno in oggetto è stata calcolata dall'asse del passo poderale fronteggiante il terreno medesimo. Per patto espresso, la parte acquirente, suoi successori o aventi causa, a qualsiasi titolo, dovrà destinare una striscia di terreno, di cui trattasi, lungo tutto il lato sud del medesimo, per una larghezza di m 3,30, a partire dall'asse del passo poderale fronteggiante, all'allargamento del detto passo a comune, il quale, a seguito della convenuta destinazione, risulterà avere una larghezza di m 5,00. Su detto passo poderale a comune, la parte venditrice, la parte acquirente, gli attuali utenti, e i rispettivi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, godranno del diritto di passo pedonale e carrabile al fine di accedere alle rispettive proprietà in loco e recedere dalle medesime, con espresso divieto di sosta permanente. La parte venditrice dichiara che il mappale 126, da porzione del quale deriva il mappale 989, risulta gravato da servitù di elettrodotto, ma garantisce che suddetta servitù non riguarda la porzione di terreno oggetto del presente atto.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2007 fino al 26/01/2016), con atto

stipulato il 01/03/2007 a firma di Notaio Daniella Canale Parola di Viareggio ai nn.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico e contestuale Variante Semplificata al Piano Strutturale approvato in forza di delibera C.C. n. 52 del 04/11/2019

L'immobile ricade nel perimetro del territorio urbanizzato in zona "UTOE 11 - Quiesa", identificata negli "Ambiti rurali periurbani e naturali" nelle "Aree agricole di pianura".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto nonché la verifica dei confini;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,
- interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA GRONDA INTERNO

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

Terreni agricoli a VIAREGGIO, VIA DELLA GRONDA INTERNO, della superficie commerciale complessiva di 1.750,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO ***

Descrizione del bene:

Più precisamente trattasi di **lotto di terreno incolto ricadente in parte in fascia di rispetto stradale ed in parte soggetto a servitù di elettrodotto**, costituito da due corpi contigui, ubicato nel

Comprensorio di Bonifica Toscana Nord. Vi si accede dalla strada pubblica via della Gronda a mezzo strada interpodereale privata. Il lotto presenta: conformazione planimetrica trapezoidale, giacitura pianeggiante e soprassuolo vegetale a prato incolto costituito esclusivamente da specie erbacee ed arbustive infestanti. Sull'appezzamento vi insiste altresì un autocarro in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

L'intero lotto è censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio:

- foglio 7, particella 1268, qualità orto ir fi, classe 2, superficie mq. 875, deduzione E33: P1R, reddito agrario 24,63 €, reddito dominicale 63,22 €, intestato al giusto conto della **** DATO OSCURATO ***. Dati identificati derivanti da: frazionamento del 20/05/2021 Pratica n. LU0034304 in atti dal 20/05/2001 presentato il 20/05/2021 (n. 34304.1/2021)
- foglio 7, particella 1269, qualità orto ir fi, classe 2, superficie mq. 875, deduzione E33: P1R, reddito agrario 24,63 €, reddito dominicale 63,22 €, intestato al giusto conto della società **** DATO OSCURATO ***. Dati identificati derivanti da: frazionamento del 20/05/2021 Pratica n. LU0034304 in atti dal 20/05/2001 presentato il 20/05/2021 (n. 34304.1/2021)

Confini:

Il lotto confina nel foglio 7 con la particella 1243, strada interpodereale, particella 988, salvo se altri o come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

costruzione ★★★★★★
 condizione ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie particella 1268	875,00	x	100 %	=	875,00
Superficie particella 1269	875,00	x	100 %	=	875,00
Totale:	1.750,00				1.750,00



EMC del Fg 7 particelle 1268-1269

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/06/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott.ssa Adriana Iantaffi Rep 57134 Rac 21766

Descrizione: Appezamento di terreno agricolo incolto in zona di rispetto stradale in quanto compreso tra l'autostrada e la variante Aurelia.

Indirizzo: Comune di Viareggio, via degli Ortacci snc.

Superfici principali e secondarie: 1004

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 4,98 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agonomo

Pagina 56 di 58

Valore superficie principale: 1.750,00 x 4,98 = **8.715,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 8.715,00

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

€. 8.715,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dei beni

Per la determinazione della superficie commerciale del terreno a Viareggio è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Catastale. Le misure sono state estratte dalla ultima visura Catastale in atti.

Descrizione del criterio e metodo di stima utilizzato:

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Per quanto riguarda la scelta del criterio di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "più probabile valore di mercato" del terreno agricolo in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima e della presenza di un mercato, seppur limitato, che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate è stato adottato il procedimento sintetico comparativo monoparametrico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

Metodo di valutazione del terreno:

La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca di compravendite di immobili simili, avvenute dal 01/01/2020 al 10/10/2023 nello stesso foglio catastale in cui ricade l'oggetto (foglio 7 Comune di Viareggio) secondo i seguenti passaggi:

- indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- ricerca in Catasto Terreni del Comune di Viareggio di orti irrigui in fascia di rispetto stradale presenti nel foglio di mappa catastale in cui ricade il bene oggetto di stima (foglio 7);
- restrizione ai terreni con uso e copertura del suolo analoghi all'oggetto ("seminativi irrigui e non irrigui") mediante confronto con la mappa UCS anno 2019;
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 01/01/2020 al 10/10/2023 nel foglio catastale di studio.

Fonti di informazione:

Contratti di compravendita reperiti presso la Conservatoria RR.II Provincia di Lucca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in fascia di rispetto	1.750,00	0,00	8.715,00	8.715,00
				8.715,00 €	8.715,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la piena proprietà dell'intero, non vi sono quote.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

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:

€. 8.715,00

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:

€. 1.743,00

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:

€. 6.972,00

data 12/01/2024

il tecnico incaricato
Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo
Pagina 58 di 58