



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE GIUDIZIARIE.it **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**116/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
D.ssa A. L. OLIVA

ASTE GIUDIZIARIE.it  
CUSTODE:  
I.V.G. Lucca

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luca Dini**

CFDNL CU67D06E715Y  
con studio in CAPANNORI (LU) Via di Vomo n. 9/A4  
telefono: 0583493004  
email: info@dinidini.it  
PEC: luca.dini@gopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Dini  
Pagina 1 di 27

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2023

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Istituto di Credito** a CAMAIORE Via Italica - angolo via Aurelia, frazione Lido di Camaiore per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fondo destinato ad uffici bancari, sede di una filiale di banca, posto in Comune di Camaiore, frazione Lido, via Italica angolo via Aurelia. Vi si accede direttamente dalla via Italica, tramite ampio cancello carrabile.

Si compone al piano terra (rialzato) da ampio vano adibito ad uffici bancari, corredato da servizi igienici. Tramite piccola scala si accede al piano interrato composto da un piccolo vano adibito a magazzino. Tramite la rampa di accesso esterna si accede alla restante porzione del piano interrato (non comunicante con il piccolo vano sopra descritto), di ampie dimensioni. La rampa di scale, con cui si accedeva, originariamente, a tutto il piano interrato è stata chiusa.

Internamente i locali adibiti a banca sono in perfette condizioni di uso e manutenzione, tutte le divisioni interne sono in pannellature prefabbricate/mobili/cartongesso. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buona qualità, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero, l'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna, tutti i servizi igienici sono completi degli accessori necessari. Il piano interrato presenta un pavimento del tipo in cls industriale, l'impianto elettrico è in canalina esterna. Esternamente è corredato da ampio parcheggio. Si precisa che in fase di sopralluogo, data la natura della destinazione d'uso, non è stato possibile scattare foto degli interni.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna Piano Terra pari a 3,00ml. circa;
- altezza utile interna Piano Interrato pari a 2,50ml. circa;
- superficie commerciale Piano Terra pari a 180,00mq. circa;
- superficie commerciale Piano Interrato pari a  $220,00 \times 0,25 = 55$ mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 2004 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 6.934,00 Euro, indirizzo catastale: Via Trento n. 12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Dini  
Pagina 2 di 27

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 391.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 312.000,00
Data della valutazione:	04/12/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 31/01/2006, con scadenza il 31/01/2025, registrato il 28/11/2006 a Carrara ai nn. 771 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €. 37.247,58

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/08/2014 a firma di notaio De Luca Vincenzo ai nn. 42876 di rep. di repertorio, iscritta il 07/08/2014 a Lucca ai nn. 1339 di registro particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 1.160.000,00.

Importo capitale: €. 580.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/08/2014 a firma di notaio De Luca Vincenzo ai nn. 42876 di repertorio di repertorio, iscritta il 08/08/2014 a Lucca ai nn. 1354 di registro particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 580.000,00.

Importo capitale: €. 1.160.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/05/2023 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 1792 di rep. di

repertorio, trascritta il 13/06/2023 a Lucca ai nn. 7553 di registro particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 - .D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte in loco, sembra che non ci sia un condominio costituito.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati



riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

#### LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievoli.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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. Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

#### INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria

o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla [REDACTED] è pervenuto per i diritti della piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Turchi Augusto del 23/10/1995 rep. n. 20431 trascritto a Lucca in data 15/11/1995 al n. 14332 di reg. part., dai sigg.ri [REDACTED]

Ai sigg.ri [REDACTED] i diritti di 1/3 ciascuno della piena proprietà per successione del padre [REDACTED] deceduto [REDACTED] come risulta dalla Denuncia di Successione n. 28 volume 4304 registrata a Bologna il 30/11/1987 e trascritta a Lucca in data 18/12/1987 al n. 9796 di reg. particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **375/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione di fabbricati esistenti e ricostruzione di un piccolo centro commerciale, presentata il 13/06/1988 con il n. 8260 di prot. gen. di protocollo, rilasciata il 27/07/1990 con il n. 375 di protocollo

Concessione Edilizia N. **456/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Stato Finale alla C.E. n. 375/1990 per formazione fabbricato commerciale, presentata il 01/08/1991 con il n. 10453 di port. gen. di protocollo, rilasciata il 27/09/1991 con il n. 456 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **537/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazioni esterne e cancelli interni alla proprietà, presentata il 30/09/1993 con il n. 12554 di prot. gen. di protocollo, rilasciata il 04/11/1993 con il n. 537/1993 di protocollo

Concessione Edilizia N. **84/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione di fabbricato ad uso commerciale -direzionale, presentata il 30/11/2002 con il n. 43069 di prot. gen. di protocollo, rilasciata il 28/02/2003 con il n. 84 di protocollo

Concessione Edilizia N. **31/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 84/2003, presentata il 18/11/2004 con il n. 61429 di prot. gen. di protocollo, rilasciata il 25/01/2005 con il n. 31 di protocollo.

In data 06/05/2011 al n. 21772 di protocollo è stata presentata l'ultimazione dei lavori e sempre nella

stessa data al n. 21778 di protocollo è stato presentato il certificato di conformità.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.O. vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n°48 del 01.08.2022, l'immobile ricade in zona Art. 76. Aree degradate, dequalificate e/o inutilizzate di rinnovo o rigenerazione (Tr). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Comprendono tessuti edifica con funzioni non compatibili con il contesto urbano entro cui risultano inserite, aperti abbandona e degrada; nonché edifici esistenti presentano generalmente un'organizzazione spaziale e funzionale non risolta, fenomeni evidenti di abbandono, degrado fisico, igienico – sanitario, topologico e funzionale, posti esclusivamente all'interno del "Territorio urbanizzato" delle UTOE del PS vigente, individuata dal PO al fine di perseguire obiettivi specifici ed attuare disposizioni applicative concernenti la disciplina di specifici "Ambi per lo sviluppo sostenibile e la qualità degli insediamenti", con particolare riferimento agli "Ambi degrada, dequalifica e/o inutilizzati, destinati ad azioni di rigenerazione e/o trasformazione". 2. Per queste partizioni spaziali (zone) il PO prevede categorie di intervento differenziate (ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica) di cui all'art. 134 della LR 65/2014, da realizzarsi previa formazione di un Piano Attuativo (PA), ovvero di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC), di cui al precedente art. 9, sulla base delle specifiche disposizioni di seguito indicate e vincolate, ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PS vigente (perequazione e compensazione urbanistica), alla cessione e realizzazione di aree destinate a spazio pubblico (parcheggi, verde e altre dotazioni territoriali), nonché alla realizzazione di specifiche misure di cui al precedente art. 11, ad esclusivo carico del proponente. 3. Il particolare il PO prevede la rigenerazione urbanistica di queste specifiche partizioni spaziali (zone) destinate alla formazione di "nuove par organiche di insediamento", strettamente relazionate con i tessuti edilizi esistenti costituite da superfici fondiarie (destinate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie) e superfici da cedere gratuitamente al comune (per viabilità e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e aree di sosta, attrezzature ed impianti di interesse generale, servizi e spazi pubblici, aree e zone a verde), nonché alla eventuale realizzazione di opere pubbliche (spazi pubblici e dotazioni territoriali) ritenute di interesse generale, anche dislocate in più partizioni spaziali (zone) tra loro non contermini, in modo da garantire il miglioramento complessivo della qualità delle UTOE interessate. Lo strumento attuativo può disciplinare l'eventuale gestione e manutenzione delle suddette aree ed opere pubbliche. 4. Per ogni partizione spaziale, contraddistinta con apposita simbologia e con codice identificativo univoco alfanumerico, il PO definisce mediante le apposite "schede norma" di dettaglio di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma", facente parte integrante e sostanziale delle presenti norme, definisce specifiche disposizioni attuative ed operative formazione dei PA, ovvero dei PUC, mediante le quali sono anche riconosciute e regolate le realizzazioni e cessioni di spazi ed opere, secondo quanto indicato ai precedenti articoli 11 e 71. In particolare nelle "schede norma" sono individuate: a) L'ubicazione e i riferimenti cartografici di riferimento della previsione, comprendenti: - La localizzazione territoriale, di inquadramento geografico (ortofoto); - La localizzazione in relazione alla cartografia catastale e i relativi riferimenti, (foglio e mappali); - L'articolazione spaziale della previsione in relazione alla cartografia di dettaglio del PO. b) Le caratteristiche dell'area di trasformazione (partizione spaziale), comprendenti: - il codice univoco (alfanumerico) e la classificazione di zona del PO; - la localizzazione in riferimento all'articolazione del PS (UTOE); - la Superficie territoriale(mq) complessiva della partizione spaziale; - le modalità e lo strumento di attuazione (PA, ovvero PUC); - la ,pologia prevalente di trasformazione (categoria di intervento). c) L'articolazione spaziale della previsione (Parametri territoriali), ovvero l'articolazione della "Superficie territoriale" nelle seguenti "superfici di riferimento", - La "Superficie fondiaria" (mq) destinata all'attuazione degli interventi, di trasformazione; - La "Superficie minima di spazi pubblici" (mq) da cedere gratuitamente al comune; - L'articolazione della superficie minima da cedere secondo le diverse ,pologie di spazio pubblico (parcheggi e/o aree di servizio per la mobilità,

verde attrezzato, sportivo e ricreativo, attrezzature, servizi e dotazioni di interesse generale, altre funzioni pubbliche (mq) compreso la residenza sociale). d) Il dimensionamento e i parametri urbanistici, anche tenendo conto dei parametri esistenti e delle eventuali indicazioni di incremento volumetrico (ampliamento) e comprendenti indicativamente: - La "Superficie Edificabile" (SE mq.) massima ammessa, secondo le diverse categorie funzionali; - Le eventuali "Unità immobiliari" (U.I.n.) massime ammesse per le destinazioni residenziali; - L' "Altezza" (H mt.) massima o altri parametri urbanistico - edilizi. e) Le ulteriori disposizioni attuative e operative per la formazione del PA o del PUC, comprendenti: - Le destinazioni d'uso (categorie funzionali) ammesse, in relazione alla SE; - La descrizione e gli obiectivi della previsione ai fini della formazione del PA o del PUC; - La definizione di dettaglio dell'articolazione spaziale della previsione (di cui al punto b). f) Le Prescrizioni normative di dettaglio, per l'attuazione della previsione, comprendenti: - le misure di compensazione urbanistica e/o di mitigazione (paesaggistica - ambientale); - gli ulteriori oneri a carico del proponente (misure di perequazione urbanistica); - la verifica preliminare dell'interferenza con "Beni Paesaggistici" riconosciuti, dal PIT/PPR; - le eventuali indicazioni definite dalla Conferenza di Copianificazione o Paesaggistica. 5. Fermo restando le "superfici di riferimento" (lettera b) e il dimensionamento e i parametri urbanistici (lettera c) del precedente comma 3 elencate per ogni singola partizione spaziale nelle specifiche "Schede norma" di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma", che risultano vincolanti ai fini della formazione del PA o del PUC, nonché di quanto disposto al precedente art. 70 comma 6, il PO indica in cartografia, in via preliminare e con valore di indirizzo ed orientamento per la definizione dello stesso PA o del PUC, l'organizzazione e la dislocazione distributiva delle diverse superfici con particolare riferimento alle seguenti aree: a) Le aree destinate alle trasformazioni urbanistico - edilizie (Superficie fondiaria); b) Gli spazi pubblici di compensazione, da cedere gratuitamente al comune, secondo quanto indicato nelle "schede norma" (di cui al precedente comma 3 lettere d) ed e); ed in particolare: - La viabilità carrabile di nuovo impianto e gli eventuali percorsi di mobilità lenta (I1); - Le aree destinate a parcheggi e aree di sosta (I2); - Le aree destinate a verde pubblico, piazze e spazi aperti (F1); - Le aree destinate a spazi, impianti ed attrezzature sportive (F2); - Le aree destinate a spazi e attrezzature per l'istruzione (F3); - Le aree destinate a spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4); - Ogni altra eventuale indicazione grafica e alla descrizione della previsione. 6. Nel caso di differenze o difformità tra quanto rappresentato nella cartografia di PO e quanto rappresentato nelle cartografie delle "Schede norma" prevale la rappresentazione contenuta in queste ultime. Nel caso di differenze o difformità tra la perimetrazione riportata su base CTR e perimetrazione riportata su base catastale prevale quest'ultima. 7. Per tutte le partizioni spaziali (zone) sono ammesse le deroghe di cui all'art. 140 della LR 65/2014 (distanze tra fabbrica). 8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme sono ammesse le sole categorie funzionali e relative sub-categorie specificatamente definite per ogni partizione spaziale nelle apposite "schede norma" di cui all'elaborato QP. 1a. "Disciplina delle trasformazioni - Schede norma". 9. La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei PA o dei PUC e per la realizzazione degli interventi da essi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici, in alternativa - fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 in riferimento all'attività edilizia libera - è ammessa la sola categoria di intervento di "manutenzione straordinaria" (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi), senza cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e degli spazi. 10. Alla scadenza di validità quinquennale della previsione si attuano le disposizioni di cui al successivo art. 92, mentre la disciplina da applicare successivamente alla realizzazione del PA o del PUC è quella relativa agli "insediamenti classificati di impianti moderni e/o storici", di cui al precedente art. 19 delle presenti norme.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state effettuate delle modifiche interne, in particolare è stato chiuso il vano scala di accesso al piano seminterrato, è stato realizzato un bagno con antibagno (al piano terra) ove era la rampa di scale di accesso al piano seminterrato. Inoltre nel vuoto (sembra) del vano scala è stata realizzata una scala prefabbricata di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato è stato creato un ripostiglio. La restante ampia superficie del piano seminterrato risulta libera ed accessibile esclusivamente dalla rampa esterna. E' stata realizzata una piccola finestra sul prospetto laterale lato mare. Da colloquio con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Camaiore è emerso quanto segue: - Tutti i lavori realizzati in assenza di titolo edilizio sono soggetti al rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria/Attestazione di Conformità in Sanatoria/SCIA in Sanatoria, previo rilascio da parte della Soprintendenza dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art.167 comma 4 D.Lgs. 42/2004), per l'apertura della finestra nel prospetto laterale; - Ove non è ammessa la sanatoria e nel caso non sia possibile la messa in pristino dello stato legittimato/preesistente, il Comune applica quanto previsto dall'art. 206 comma 2 della L.R. 65/2014. - Per quanto riguarda la parte strutturale (apertura finestra se con superficie maggiore di 0,50mq.) deve essere presentata una Sanatoria Strutturale presso l'Ufficio Regionale Settore Sismica Lucca. Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione". (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di sanatoria compreso accertamento compatibilità paesaggistica - onorario puramente indicativo : €.4.000,00
- sanzione amministrativa - puramente indicativo: €.1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione planimetria catastale DOCE in aggiornamento - costo puramente indicativo: € 800,00
- diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN CAMAIORE VIA ITALICA - ANGOLO VIA AURELIA, FRAZIONE LIDO DI CAMAIORE

## ISTITUTO DI CREDITO

DI CUI AL PUNTO A

**Istituto di Credito** a CAMAIORE Via Italica - angolo via Aurelia, frazione Lido di Camaiore per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fondo destinato ad uffici bancari, sede di una filiale di banca, posto in Comune di Camaiore, frazione Lido, via Italica angolo via Aurelia. Vi si accede direttamente dalla via Italica, tramite ampio cancello carrabile.

Si compone al piano terra (rialzato) da ampio vano adibito ad uffici bancari, corredato da servizi igienici. Tramite piccola scala si accede al piano interrato composto da un piccolo vano adibito a magazzino. Tramite la rampa di accesso esterna si accede alla restante porzione del piano interrato (non comunicante con il piccolo vano sopra descritto), di ampie dimensioni. La rampa di scale, con cui si accedeva, originariamente, a tutto il piano interrato è stata chiusa.

Internamente i locali adibiti a banca sono in perfette condizioni di uso e manutenzione, tutte le divisioni interne sono in pannellature prefabbricate/mobili/cartongesso. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buona qualità, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero, l'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna, tutti i servizi igienici sono completi degli accessori necessari. Il piano interrato presenta un pavimento del tipo in cls industriale, l'impianto elettrico è in canalina esterna. Esternamente è corredato da ampio parcheggio. Si precisa che in fase di sopralluogo, data la natura della destinazione d'uso, non è stato possibile scattare foto degli interni.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna Piano Terra pari a 3,00ml. circa;
- altezza utile interna Piano Interrato pari a 2,50ml. circa;
- superficie commerciale Piano Terra pari a 180,00mq. circa;
- superficie commerciale Piano Interrato pari a  $220,00 \times 0,25 = 55$ mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 2004 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 6.934,00 Euro,



indirizzo catastale: Via Trento n. 12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lido di Camaiore). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fondo destinato ad uffici bancari, sede di una filiale di banca, posto in Comune di Camaiore, frazione Lido, via Italica angolo via Aurelia. Vi si accede direttamente dalla via Italica, tramite ampio cancello carrabile.

Si compone al piano terra (rialzato) da ampio vano adibito ad uffici bancari, corredato da servizi igienici. Tramite piccola scala si accede al piano interrato composto da un piccolo vano adibito a magazzino. Tramite la rampa di accesso esterna si accede alla restante porzione del piano interrato (non comunicante con il piccolo vano sopra descritto), di ampie dimensioni. La rampa di scale, con cui si accedeva, originariamente, a tutto il piano interrato è stata chiusa.

Internamente i locali adibiti a banca sono in perfette condizioni di uso e manutenzione, tutte le divisioni interne sono in pannellature prefabbricate/mobili/cartongesso. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buona qualità, gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero, l'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canalina esterna, tutti i servizi igienici sono completi degli accessori necessari. Il piano interrato presenta un pavimento del tipo in cls industriale, l'impianto elettrico è in canalina esterna. Esternamente è corredato da ampio parcheggio. Si precisa che in fase di sopralluogo, data la natura della destinazione d'uso, non è stato possibile scattare foto degli interni.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna Piano Terra pari a 3,00ml. circa;
- altezza utile interna Piano Interrato pari a 2,50ml. circa;
- superficie commerciale Piano Terra pari a 180,00mq. circa;
- superficie commerciale Piano Interrato pari a  $220,00 \times 0,25 = 55\text{mq.}$  circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Premesso, che:

- il fondo in oggetto ha una destinazione urbanistica direzionale/commerciale, ed è ubicato in frazione Lido di Camaiore in via Italice angolo via Aurelia;

- quanto rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023), per fondi direzionali con stato di manutenzione normale, riporta un valore minimo al mq. per mese pari ad €. 7,30 ed un valore massimo al mq. per mese pari ad €. 10,30;

- quanto rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023), per fondi commerciali con stato di manutenzione normale, riporta un valore minimo al mq. per mese pari ad €. 8,10 ed un valore massimo al mq. per mese pari ad €. 14,70.

Tutto ciò premesso, considerando lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'epoca di realizzazione, l'ubicazione, l'ampia superficie a disposizione, si può ipotizzare un valore per mese pari ad €. 12,00/mq., (superiore alla media tra direzionale e commerciale pari a circa €. 10,10/mq.), avremo quindi, un canone mensile pari a €. 12,00 x 235 mq. = €. 2.820,00 ampiamente al di sotto del canone in essere. Per tanto il sottoscritto esperto, ritiene che il canone di locazione attuale sia congruo, e ritiene inoltre di non applicare una percentuale di riduzione per lo stato di occupazione.

VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile "valore di mercato", tenuto conto che non esiste un mercato di fabbricati "simili", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito: "stima per capitalizzazione dei redditi", basandosi sulla possibilità di prevedere una serie continua di redditi futuri (contratto di affitto) ed esiste la possibilità di determinare il saggio di capitalizzazione. Il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi si basa sull'eguaglianza  $V = RN/r$ , dove il valore (V) è pari all'annualità percepita, al netto delle spese (RN) che il bene offre, diviso il saggio di capitalizzazione (r) più appropriato.

Valore di mercato = Reddito Netto/saggio di capitalizzazione --  $V_m = RN/r$

Incidenza delle spese sul Reddito Lordo = Manutenzione, amministrazione, servizi, assicurazioni, aliquota annua di ammortamento, sfitti ed inesigibilità, tasse ed imposte.

Le spese totali ammontano a circa il 20% del Reddito lordo.

Reddito Lordo = €. 37.247,00

Reddito Netto annuo = 20% di €. 37.247,00 = €. 29.798,00

Valore di mercato = €. 29.798,00/7,5% = €. 397.306,00 arrotondato a €. 397.000,00 cifra tonda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **397.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 397.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 397.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile "valore di mercato", tenuto conto che non esiste un mercato di

fabbricati "simili", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito: "stima per capitalizzazione dei redditi", basandosi sulla possibilità di prevedere una serie continua di redditi futuri (contratto di affitto) ed esiste la possibilità di determinare il saggio di capitalizzazione. Il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi si basa sull'eguaglianza  $V = RN/r$ , dove il valore (V) è pari all'annualità percepita, al netto delle spese (RN) che il bene offre, diviso il saggio di capitalizzazione (r) più appropriato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Camaiore, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	Istituto di Credito	0,00	0,00	397.000,00	397.000,00
				<b>397.000,00 €</b>	<b>397.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.850,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 391.150,00**

**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: **€. 78.230,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 920,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 312.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2023

## LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** posto auto a CAMAIORE VIA AURELIA 9, frazione Lido di Camaiore per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale posto in Comune di Camaiore fraz. Lido, via Aurelia, al quale si accede direttamente dalla strada pubblica, mediante piazzale condominiale, rampa e spazio di manovra condominiale.

La struttura del fabbricato al piano seminterrato è in c.a., ed il pavimento di tutta l'area compreso il posto auto in oggetto è del tipo industriale carrabile. L'impianto elettrico condominiale è in canalina esterno. Tutto il piano seminterrato è in buone condizioni di uso e manutenzione ed è ben tenuto. Il vano scala condominiale di accesso al piano terra è in buone condizioni di uso e manutenzioni, con normali rifiniture. Tutto il fabbricato condominiale, compreso l'area esterna condominiale e la rampa di accesso al seminterrato sono in buone condizioni di uso e manutenzione e ben tenute.

I beni comuni non censibili sono così rappresentati:

- resede antistante il fabbricato (meglio identificata catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 26, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano T, bene non censibile a comune tra i subalterni 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57 e 58;
- disimpegno al piano seminterrato (meglio identificato catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 27, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano S1, bene non censibile a comune tra i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24 e 25;
- rampa e spazio di manovra al piano seminterrato e terra (meglio identificati catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 28, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano S1-T, bene non censibile a comune tra i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24 e 25;
- vano contatori al piano terra (meglio identificato catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 34, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano T, bene non censibile a comune tra i subalterni 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57 e 58.

Il tutto come risulta e meglio indicato nell'elenco dei subalterni assegnati in atti.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, in corso di definizione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali (dato lo stato grezzo dell'immobile), sono i seguenti:

- altezza interna pari a 2,40ml.;
- superficie catstale pari a 36,00mq..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2717 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 126,43 Euro, indirizzo catastale: via Aurelia n. 9 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 29/01/2010 Pratica n. LU0014813 in atti dal 29/01/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1358.1/2010)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Coerenze: con la particella sub. 29, con la particella sub. 16, con il vano scala condominiale Trattasi posto auto coperto. Ai soli fini della continuità storico-catastale si precisare che : - il subalterno 15 della particella 2.717 deriva dalla soppressione e fusione della particella 143 e dei subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della particella 144 del Catasto Fabbricati in base alla denuncia di cambiamento al Catasto Terreni approvata dalla competente Agenzia del Territorio di Lucca in data 15 luglio 2009, protocollo n° LU0128411; relativa denuncia di demolizione totale n° 383.1/2010 presentata presso il medesimo Ufficio in data 11 gennaio 2010, protocollo n° LU0003134 e successiva denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana (di mq. 2.763) n° 1358.1/2010 presentata il 29 gennaio 2010, protocollo n° LU0014813; - i subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della particella 144 derivano a loro volta dalla soppressione e frazionamento dei subalterni 10, 11, 12 e 13 dello stesso mappale 144 in base alla denuncia di variazione n° 4092.1/1989 presentata presso la Agenzia del Territorio di Lucca in data 2 agosto 1989; - i subalterni 10, 11, 12 e 13 dello stesso mappale 144 derivano dalla soppressione e frazionamento dell'originario mappale 144, subalterno 1 e dei mappali 154 e 498 in base alla denuncia di variazione n° 326/1988 presentata presso la stessa Agenzia del Territorio di Lucca in data 15 gennaio 1988.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/12/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/12/2008 a firma di notaio De Luca Vincenzo ai nn. 35320 di repertorio di repertorio, iscritta il 15/12/2008 a Lucca ai nn. 4384 di registro particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 7.000.000,00.

Importo capitale: € 3.500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La suddetta iscrizione risulta annotata in data 20/01/2009 n. 170, in data 08/04/2009 n. 1250, in data 05/10/2009 n. 2992, in data 16/06/2010 n. 1874, in data 08/07/2010 n. 2098. In particolare in data 15/07/2010 n. 2186, annotazione ad iscrizione frazionamento in quota atto notaio Del Luca Vincenzo del 10/06/2010 repertorio n. 37602, iscritta a Lucca in data 15/07/2010 al n. 2186 di registro particolare a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] frazione € 65.800,00 (€ 32.900,00) Foglio 47 particella 2717 sub. 15.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/05/2023 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 1792 di repertorio di repertorio, trascritta il 13/06/2023 a Lucca ai nn. 7553 di registro particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili

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:

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio alla data del 11/11/2023 relativamente al posto auto in questione risulta una situazione debitoria di € 1.941,70. Allo stato non sono stati deliberati lavori straordinari al fabbricato condominiale, ad eccezione di una ATP nei confronti dell'appaltatore dei lavori di manutenzione alle facciate, ed è stato richiesto un acconto per spese professionali di € 53,06. Le spese annuali corrispondono a circa € 400,00.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

#### LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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. Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla [redacted] i diritti della piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio De Luca Vincenzo del 04/06/2013 rep. n. 41620 trascritto a Lucca in data 11/06/2013 al n. 6035 di reg. part., dalla [redacted] con sede in [redacted]

Alla [redacted] i diritti della piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio Fabio Monaco del 08/03/2007 repertorio n° 39.482 e trascritto a Lucca in data 10/03/2007 al n. 2.984 di registro particolare, dal sig. [redacted]. Foglio 47 Particella 143 (soppressa che ha generato l'immobile di cui alla procedura).

A [redacted] per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 47 Particella 143, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per denuncia di successione n. 34 volume 3583 Ufficio Del Registro del 22 maggio 2001 e trascritta a Lucca in data 26/01/2004 al n. 853 di registro particolare, dalla sig.ra [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà e deceduta in data 01/12/2000. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Monaco Fabio del 8 marzo 2007 repertorio n. 39482 e trascritto a Lucca in data 10/03/2007 al n. 2986 di registro particolare.

A [redacted] per i diritti pari a 50/200 di piena proprietà, e [redacted] per i diritti pari a 50/200 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 47 Particella 143, soppresso

che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per denuncia di successione dell'Ufficio Del Registro del 25/07/2000 denuncia n. 75 volume 639 e trascritto a Lucca il 17/08/2000 al n. 8726 di registro particolare, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto il 28/01/2000. Per al suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Monaco Fabio del 08/03/2007 repertorio n. 39482 e trascritto a Lucca in data 10/03/2007 al n. 2985 di registro particolare.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 47 Particella 143, soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Canale Parola Daniela del 09/04/1990 repertorio n. 12961 e trascritto a Lucca il 24/04/1990 al n. 4501 di registro particolare, da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 47 Particella 144 sub. 14 e sub. 17 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio De Luca Vincenzo del 05/12/2006 repertorio n. 31543 e trascritto a Lucca in data 21/12/2006 al n. 16022 di registro particolare, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A [REDACTED] per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU a Foglio 47 Particella 144 sub. 14 e sub. 17, sono pervenuti per denuncia di successione dell'Ufficio del Registro di Viareggio del 27/05/1980 denuncia n. 25 volume 374 e trascritto a Lucca il 06/06/1980 al n. 4730 di registro particolare, da [REDACTED] per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà e deceduta a [REDACTED] in data [REDACTED]. Per al suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 47 Particella 144 sub. 14 e sub. 17, sono pervenuti per denuncia di successione dell'Ufficio Registro di Viareggio del 01/02/1979, denuncia n. 55 volume 358 e trascritto a Lucca il 06/02/1979 al n. 1093 di registro particolare, da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto [REDACTED]. Per al suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità. Si rileva atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio De Luca Vincenzo del 13/07/2006 repertorio n. 30936 e trascritto a Lucca il 24/10/2006 al n. 13306 di registro particolare a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Si rileva atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio De Luca Vincenzo del 18/05/2006 repertorio n. 30436 e trascritto a Lucca il 25/05/2006 al n. 6695 di registro particolare, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Si rileva atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Novelli Maurizio del 24/03/1999 repertorio n. 174390 e trascritto a Lucca in data 20/04/1999 al n. 3931 di registro particolare, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 47 Particella 144 sub. 15, sub. 18, sub. 19 e sub. 21, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Novelli Maurizio del 09/10/1991 repertorio n. 112196 e trascritto a Lucca il 17/10/1991 al n. 9799 di registro particolare, dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1. Si precisa che non si rileva trascritto atto di mutamento di denominazione sociale favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]

██████████ con sede in ██████████

A ██████████ con sede in ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 47 Particella 144 sub. 16, e sub. 20, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Tolomei Roberto del 29/08/1989 repertorio n. 50548 e trascritto a Lucca in data 27/09/1989 al n. 9964 di registro particolare, da ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **152**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricati per realizzazione di edificio ad uso residenziale e commerciale, presentata il 20/11/2006 con il n. GE/2006/0062031 di protocollo di protocollo, rilasciata il 18/04/2007 con il n. E/07/00152 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **335**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere in difformità al Permesso di Costruire n. 152/07, presentata il 21/11/2009 con il n. GE/2009/0061379 di protocollo di protocollo, rilasciata il 22/12/2009 con il n. E/2009/335 di protocollo.

Deposito di fine lavori e stato finale presentato in data 30/12/2009 protocollo n. 67397. Agibilità depositata in data 12/02/2010 protocollo n. 7667.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.O. vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n° 48 del 01.08.2022, l'immobile ricade in zona Art. 23. Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti dalla geometria variabile e a margine non compatto" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi dei tessuti puntiformi di pianura a margine dell'area urbana riferibili ai tessuti puntiformi TR5, a pologie miste - TR6, sfrangia di margine - TR7, lineari - TR8, reticolari o diffusi - TR9, de PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana, più recente, senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto dei centri urbani, anche con commistione (per saturazione o addizione) di par contemporanee adiacenti a pi insediativi di impianto storico, ovvero quelle lungo principali direttrici viarie tra costa ed entroterra, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento delle strutture lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi); - manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi); - ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi); - interventi pertinenziali, nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE; - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi). In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50 salvo quella esistente se più alta; - le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ed in particolare: - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) esistente non superiore a mq. 45 per ogni UI esistente e con un'altezza massima degli edifici non superiore a mt. 10,50; - per gli edifici

completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50. - la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 45 di Superficie edificabile o edificata) e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50. Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza. 3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" cui al precedente comma 2, possono essere realizzate a richiesta del proponente le "addizioni volumetriche" agli edifici o alle UI esistenti (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l'altezza degli edifici realizzata mediante addizione volumetrica non potrà essere superiore a mt. 10,50, ovvero a quella esistente se più elevata. 4. Nel solo caso della categoria di intervento della "sostituzione edilizia" con contestuale cambio di destinazione d'uso in Residenziale deve essere garantito un indice di copertura non potrà essere superiore a 60%. 5. E' inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come "centri commerciali naturali", non è invece ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente comma 2. 7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CAMAIORE VIA AURELIA 9, FRAZIONE LIDO DI CAMAIORE

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a CAMAIORE VIA AURELIA 9, frazione Lido di Camaiole per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale posto in Comune di Camaiole fraz. Lido, via Aurelia, al quale si accede direttamente dalla strada pubblica, mediante piazzale condominiale, rampa e spazio di manovra condominiale.

La struttura del fabbricato al piano seminterrato è in c.a., ed il pavimento di tutta l'area compreso il posto auto in oggetto è del tipo industriale carrabile. L'impianto elettrico condominiale è in canalina esterno. Tutto il piano seminterrato è in buone condizioni di uso e manutenzione ed è ben tenuto. Il vano scala condominiale di accesso al piano terra è in buone condizioni di uso e manutenzioni, con normali rifiniture. Tutto il fabbricato condominiale, compreso l'area esterna condominiale e la rampa di accesso al seminterrato sono in buone condizioni di uso e manutenzione e ben tenute.

I beni comuni non censibili sono così rappresentati:

- resede antistante il fabbricato (meglio identificata catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 26, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano T, bene non censibile a comune tra i subalterni 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57 e 58;
- disimpegno al piano seminterrato (meglio identificato catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 27, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano S1, bene non censibile a comune tra i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24 e 25;
- rampa e spazio di manovra al piano seminterrato e terra (meglio identificati catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 28, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano S1-T, bene non censibile a comune tra i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24 e 25;
- vano contatori al piano terra (meglio identificato catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 34, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano T, bene non censibile a comune tra i subalterni 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57 e 58.

Il tutto come risulta e meglio indicato nell'elenco dei subalterni assegnati in atti.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, in corso di definizione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali (dato lo stato grezzo dell'immobile), sono i seguenti:

- altezza interna pari a 2,40ml.;
- superficie catstale pari a 36,00mq..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 2717 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 126,43 Euro, indirizzo catastale: via Aurelia n. 9, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 29/01/2010 Pratica n. LU0014813 in atti dal 29/01/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1358.1/2010) Coerenze: con la particella sub. 29, con la particella sub. 16, con il vano scala condominiale Trattasi posto auto coperto. Ai soli fini della continuità storico-catastale si precisare che : - il subalterno 15 della particella 2.717 deriva dalla soppressione e fusione della particella 143 e dei subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della particella 144 del Catasto Fabbricati in base alla denuncia di cambiamento al Catasto Terreni approvata dalla competente Agenzia del Territorio di Lucca in data 15 luglio 2009, protocollo n° LU0128411; relativa denuncia di demolizione totale n° 383.1/2010 presentata presso il medesimo Ufficio in data 11 gennaio 2010, protocollo n° LU0003134 e successiva denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana (di mq. 2.763) n° 1358.1/2010 presentata il 29 gennaio 2010, protocollo n° LU0014813; - i subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della particella 144 derivano a loro volta dalla soppressione e frazionamento dei subalterni 10, 11, 12 e 13 dello stesso mappale 144 in base alla denuncia di variazione n° 4092.1/1989 presentata presso la Agenzia del Territorio di Lucca in data 2 agosto 1989; - i subalterni 10, 11, 12 e 13 dello stesso mappale 144 derivano dalla soppressione e frazionamento dell'originario mappale 144, subalterno 1 e dei mappali 154 e 498 in base alla denuncia di variazione n° 326/1988 presentata presso la stessa Agenzia del Territorio di Lucca in data 15 gennaio 1988.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lido di Camiøre). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato condominiale posto in Comune di Camaiøre fraz. Lido, via Aurelia, al quale si accede direttamente dalla strada pubblica, mediante piazzale condominiale, rampa e spazio di manovra condominiale.

La struttura del fabbricato al piano seminterrato è in c.a., ed il pavimento di tutta l'area compreso il posto auto in oggetto è del tipo industriale carrabile. L'impianto elettrico condominiale è in canalina esterno. Tutto il piano seminterrato è in buone condizioni di uso e manutenzione ed è ben tenuto. Il vano scala condominiale di accesso al piano terra è in buone condizioni di uso e manutenzioni, con normali rifiniture. Tutto il fabbricato condominiale, compreso l'area esterna condominiale e la rampa di accesso al seminterrato sono in buone condizioni di uso e manutenzione e ben tenute.

I beni comuni non censibili sono così rappresentati:

- resede antistante il fabbricato (meglio identificata catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 26, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano T, bene non censibile a comune tra i subalterni 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57 e 58;
- disimpegno al piano seminterrato (meglio identificato catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 27, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano S1, bene non censibile a comune tra i subalterni 11,

12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24 e 25;

- rampa e spazio di manovra al piano seminterrato e terra (meglio identificati catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 28, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano S1-T, bene non censibile a comune tra i subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24 e 25;

- vano contatori al piano terra (meglio identificato catastalmente al foglio 47, particella 2717, subalterno 34, ubicazione Via Aurelia n° 9, piano T, bene non censibile a comune tra i subalterni 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57 e 58.

Il tutto come risulta e meglio indicato nell'elenco dei subalterni assegnati in atti.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, in corso di definizione, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali (dato lo stato grezzo dell'immobile), sono i seguenti:

- altezza interna pari a 2,40ml.;

- superficie catstale pari a 36,00mq..

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/07/2021

Fonte di informazione: Compravendita notaio De Luca Vincenzo rep. 50689

Descrizione: posto auto adiacente (sub. 17) stessa superficie del posto auto oggetto di esecuzione

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 972,22 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il trattato dell'estimo per questo tipo di immobile (posto auto coperto) non esprime un metodo di stima specifico o quanto meno che possa essere da guida per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale in cui si trova. Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento "a corpo", tenendo anche in considerazione l'atto di compravendita rintracciato, relativo ad altri posti auto adiacenti, aventi la stessa superficie del posto auto in oggetto. La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

In considerazione dell'atto di compravendita sopra citato, dove sono stati compravenduti tre autorimesse, adiacenti all'immobile in oggetto, ed in particolare in due casi i posti auto compravenduti hanno la stessa superficie e gli stessi dati censuari dell'immobile oggetto della presente. Pertanto il sottoscritto ritiene di applicare lo stesso valore di compravendita (per ciascuna u.i.) pari ad €. 35.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 35.000,00**

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

**€. 35.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il trattato dell'estimo per questo tipo di immobile (posto auto coperto) non esprime un metodo di stima specifico o quanto meno che possa essere da guida per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale in cui si trova. Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, il procedimento "a corpo", tenendo anche in considerazione l'atto di compravendita rintracciato, relativo ad altri posti auto adiacenti, aventi la stessa superficie del posto auto in oggetto. La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Camaiore, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	posto auto	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>35.000,00 €</b>	<b>35.000,00 €</b>

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: €. 35.000,00

**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: €. 7.000,00

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: €. 28.000,00

data 04/12/2023

il tecnico incaricato  
Luca Dini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Dini  
Pagina 27 di 27