



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO VIA GALVANI 21

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

IVG SOFIR Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Fabio Dinelli

CF: DNLFBA74A20E715L

con studio in LUCCA (LU) viale S. Concordio n. 996/a

telefono: 0583418555

email: fabdine@gmail.com

PEC: fabio.dinelli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli
Pagina 1 di 18



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,65 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:	€. 76.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.360,00
Data della valutazione:	18/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 07/10/2022, con scadenza il 09/10/2026, registrato il 15/10/2022 a Viareggio ai nn. 6148 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.200,00 annue.

A seguito di sopralluogo eseguito sul bene da periziare, effettuato nell'anno 2023, il sottoscritto Esperto ha verificato che l'unità è stata locata dall'esecutato [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] contratto di locazione ad uso abitativo, registrato all'Agenzia delle Entrate di Viareggio in data 15/10/2022 al n. 6148 serie 3T.

Il contratto, ha una durata di anni 4+4, con decorrenza dal 10/10/2022 fino al 09/10/2026 con rinnovo automatico per ulteriori 4 anni il tutto come stabilito nel contratto stesso, il canone annuo pattuito è di € 7.200,00, le rate vengono pagate con cadenza mensile, l'attuale canone mensile è pari ad € 600,00.

Si precisa infine che il contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento immobiliare e pertanto non è opponibile alla procedura.

Da informazioni reperite nell'anno 2023 presso lo Stato Civile del Comune di Viareggio si è appurato che l'esecutato [REDACTED] è di stato civile libero, il tutto come anche dichiarato nell'atto di provenienza Notaio Roberto Martinelli del 29/03/2019 repertorio n. 168296.

Codice fiscale dell'esecutato:

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 17/03/2024.

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:

Domanda Giudiziale, stipulata il 11/03/2004 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4112/2004 di repertorio, trascritta il 04/05/2004 a Lucca ai nn. 4915 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da rinuncia ad usufrutto quota disponibile e richiesta piena proprietà quota riserva.

Domanda Giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 11/03/2004 repertorio n. 412/2004 trascritta a Lucca il 04/08/2004 al n. 4915 di reg. part.. Domanda proposta da [REDACTED] contro [REDACTED]

7. Nel quadro D della nota di trascrizione viene riportato "la sig.ra [REDACTED] chiede di accertare e dichiarare la legittimità dell'abbandono dell'usufrutto della quota disponibile (ai sensi e per gli effetti dell'art. 550 del C.C.) dell'eredità del marito [REDACTED]; al contempo dichiara di voler conseguire la piena proprietà della quota di riserva ad essa spettante con preferenza per l'attribuzione del fabbricato adibito dal de cuius a residenza familiare e distinto al NCEU di Viareggio foglio 48 mapp. 178 cat. A/3 classe 5° vani 6,5". Si precisa che nella Sezione B - Immobili della nota è presente il bene oggetto di pignoramento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. A margine della nota non sono presenti annotamenti.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/03/2019 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 168297/21613 di repertorio, iscritta il 17/04/2019 a Lucca ai nn. 923 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 .

Reg. Part. n. 923 del 17/04/2019 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del Notaio Roberto Martinelli del 29/03/2019 repertorio n. 168297 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 160.000,00. Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/05/2021 a firma di Giudice di Pace di Lucca ai nn. 980 di repertorio, iscritta il 25/08/2021 a Lucca ai nn. 2183 di reg. part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 2.917,73.

Reg. Part. n. 2183 del 25/08/2021 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Giudice di Pace di Lucca del 26/05/2021 repertorio n. 980 a favore del [REDACTED] contro [REDACTED]



██████████ gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 10,000,00. Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2022 a firma di UNEP di Lucca ai nn. 2428 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a Lucca ai nn. 8622 di reg. part., a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da verbale pignoramento immobili.

Reg. Part. n. 8622 del 30/06/2022 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'UNEP di Lucca del 30/05/2022 repertorio n. 2428 a favore del ██████████ contro ██████████

██████████ gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. Si precisa che a margine della nota non ci sono annotamenti.

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:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.487,43
Millesimi condominiali:	106,390
Ulteriori avvertenze:	

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di pignoramento, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale, si precisa che copia del regolamento di condominio è stata inviata dall'amministratore al sottoscritto Esperto.

Naturalmente si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato, che l'unità risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti normative in materia e del regolamento di condominio, inoltre si precisa che sicuramente le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Attualmente l'immobile è amministrato da ██████████, si precisa che dall'analisi del bilancio consuntivo le spese ordinarie del bene oggetto di pignoramento ammontano a circa € 1.400,00 annue, il debito maturato dall'esecutato ██████████ ammonta a circa € 13.487,43. I millesimi totali dell'appartamento sono 106,390.

Come sotto riferito dall'analisi sia dell'atto di provenienza sia dei permessi edilizi non risulta che



l'appartamento sia dotato di un proprio posto auto di proprietà od in uso, tale circostanza è stata confermata al sottoscritto Esperto anche dall'attuale inquilina.

L'accesso alla abitazione avviene direttamente dalla via Galvani ed in seguito sulla continuazione della stessa strada posta sopra i mappali 758, 759 e 760 sempre intestati catastalmente a [REDACTED], ed in seguito da area e scale condominiali.

Per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza; per quanto riguarda l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 3.000,00; mentre per il ripristino dell'impianto termo-idraulico si stima indicativamente un importo di € 7.000,00.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto fa presente che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1) quanto non segnalatamente 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 dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- 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, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, 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, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, 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 delle



unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 17/03/2024.

Anteriormente al ventennio il bene era di proprietà del sig. [REDACTED] per titoli anteriori al 1950.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2019), con atto stipulato il 29/03/2019 a firma di Notaio Roberto Martinelli ai nn. 168296 di repertorio, trascritto il 17/04/2019 a Lucca ai nn. 4528 di reg. part..

Atto di compravendita Notaio Roberto Martinelli del 29/03/2019 repertorio n. 168296, trascritto a Lucca il 17/04/2019 al n. 4528 di reg. part.. Atto mediante il quale le sig.re [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà e la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà vedevano all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] i diritti dell'intera piena proprietà sul bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/09/2002), con atto stipulato il 09/02/1950 a firma di Notaio Guido Casella ai nn. 68146 di repertorio, trascritto il



25/02/1950 a Lucca ai nn. vol. 576 part n. 590.

Atto di vendita Notaio Guido Casella del 09/02/1950 repertorio n. 68146/9594 trascritto a Lucca il 25/02/1950 vol. 576 part. n. 590. Atto mediante il quale il sig. [REDACTED] vendeva al figlio [REDACTED] con riserva di usufrutto, la piena proprietà del bene in Catasto a Carte 8390 R.T. in Sezione M dal particolare 344 articolo di stima 309 di mq. 10.650.

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 13/09/2002 fino al 29/03/2019), registrato il 28/02/2003 a Viareggio ai nn. 48 vol. 670, trascritto il 17/03/2003 a Lucca ai nn. 3304 di reg. part..

Successione di [REDACTED] e deceduto il 1 [REDACTED] giusta Denuncia di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Viareggio il 28/02/2003 Denuncia n. 48 vol. 670 e trascritta a Lucca il 17/03/2003 al n. 3304, eredità devoluta per testamento pubblico del Notaio Aldo Carrara del 05/11/1968 repertorio n. 41 degli atti di ultime volontà pubblicato con verbale dell'Archivio Notarile di Lucca del 09/08/2022 repertorio n. 5456 registrato a Lucca il 09/10/2002 al n. 4002 non trascritto. Eredi la moglie [REDACTED] [REDACTED] per il diritto dell'interno (1/1) usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e la nipote [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà. Tra i beni ereditati si precisa che è presente il bene oggetto di pignoramento identificato presso L'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3. Relativamente alla successione sopra detta si fa presente che per la sig.ra [REDACTED] è stata reperita accettazione espressa di eredità sui rispettivi diritti di 1/2 di nuda proprietà anche del bene oggetto di pignoramento (foglio 48 mapp. 757 sub. 3 C.F. di Viareggio) atto del Notaio Domenico Costantino del 21/01/2004 repertorio n. 38282 trascritto a Lucca il 31/01/2004 al n. 1070 di reg. part.. Per la sig.ra [REDACTED] è stata reperita accettazione tacita di eredità sui rispettivi diritti di 1/2 di proprietà, precisando però che il bene oggetto di pignoramento (foglio 48 mapp. 757 sub. 3 C.F. di Viareggio) non si trova all'interno della relativa trascrizione del 23/04/2018 n. 4439 di reg. part. il tutto derivante da atto del Notaio Giovanni Simonelli del 20/04/2018 repertorio n. 34228. Infine si precisa che a seguito della morte della sig.ra [REDACTED] si addivenuto al ricongiungimento di usufrutto, giusta Voltura n. 10622.1/2017, Pratica n. LU0126295 in atti dal 16/11/2017.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobile, tenuto conto anche del numero di unità immobiliari che lo compongono, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si fa presente inoltre che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, con l'eccezione delle sole presenti presso l'Archivio Storico, pertanto il sottoscritto Esperto non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato al cui interno è posta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per Esecuzione Opere N. 21 del 29/01/1981, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione., presentata il 29/12/1979 con il n. 23862 di protocollo, rilasciata il 29/01/1981 con il n. 21 di protocollo.

C.E. n. 21 del 29/01/1981 rilasciata al conto del sig. [REDACTED] seguito di domanda del 29/12/1979 Prot. gen. n. 23862 corrispondente al n. 2317 di prot. sezione urbanistica del 29/12/1979 per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione. Si precisa che all'interno del fascicolo inviato non è stata reperita ne la comunicazione di inizio lavori e ne la comunicazione di fine lavori. Inoltre a seguito della C.E. sopra riferita non è stata rintracciata la relativa agibilità.

Autorizzazione N. 330 del 07/10/1987, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di fossa a perdere., presentata il 02/10/1987 con il n. 23384 di protocollo, rilasciata il 07/10/1987 con il n. 330 di protocollo.

Autorizzazione n. 330 del 07/10/1987 per opere di straordinaria manutenzione domanda dell'Amministratore di Condominio [REDACTED] prot. gen. n. 23384/3931 S.E.P. per la costruzione di fossa a perdere della dimensioni 15 x 3 ed altezza di ml. 1,00 con relativo allaccio alle esistenti IMHOFF. Si precisa che all'interno del fascicolo inviato non è stata reperita ne la comunicazione di inizio lavori e ne la comunicazione di fine lavori.

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 264/2019, intestata a [REDACTED] per lavori di piccole modifiche interne ed esterne prospettiche all'appartamento per civile abitazione, presentata il 01/03/2019 con il n. 15386 di protocollo, rilasciata il 01/08/2019 con il n. 264 di protocollo.

Permesso di Costruire in Sanatoria prot. N. 264 del 01/08/2019 rilasciato al conto di [REDACTED] a seguito di Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria del 01/03/2019 prot. n. 15386 e prot. E.P. n. 481 e contestuale richiesta di Compatibilità Paesaggistica del 01/03/2019 prot. n. 15385 e prot. E.P. n. 479 inerente piccole modifiche interne ed esterne prospettiche all'appartamento per civile abitazione. Si precisa che nella documentazione inviata dal Comune di Viareggio non è presente ne il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ne la Compatibilità Paesaggistica, comunque da informazioni reperite presso l'ufficio competente sembrerebbe che la sanatoria sia stata definita ai numeri sopra indicati, il tutto come verbalmente detto al sottoscritto Esperto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sul bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e



della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Da quanto potuto accertare, l'unità non è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, e non è stato consegnato al sottoscritto Esperto l'Attestato di Prestazione Energetica che dovrebbe trovarsi allegato al contratto di affitto sopra riferito.

Si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo titolo edilizio rilasciato, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1) internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 2%;
- 2) mancata realizzazione di una parete non portante nella zona giorno.

A livello prospettico non si sono evidenziate difformità, il tutto è riferito ai soli prospetti dove affacciano le aperture del bene oggetto di stima, quanto sopra vista la presenza del vincolo paesaggistico in zona.

Si fa presente inoltre che non sono stati individuate autorizzazioni per tutte le sistemazioni a corredo dell'intero edificio di tipo condominiale, inoltre dall'atto di provenienza non risulta che l'unità per abitazione oggetto di pignoramento sia corredata da posto auto.

Si informa che le scale condominiali presentano rampe aventi larghezza di ml. 0,90 mentre le porte interne della civile abitazione hanno larghezza ricompresa tra ml. 0,70 e ml. 0,60.

Si precisa nuovamente che non è stato possibile eseguire la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio, vista la presenza di giardini privati di proprietà di terze persone.

(normativa di riferimento: Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.



In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni od in alternativa C.I.L.A. in sanatoria se ammissibile, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria esclusa la sanzione di Legge, escluse spese vive, diritti comunali, tasse ed oneri previdenziali: € 1.500,00

L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, ne quella amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "*Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00*" od in alternativa un sanzione di € 1.000,00 in caso di C.I.L.A. in sanatoria.

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'ultima planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non è conforme allo stato dei luoghi (presenza di parete interna), per maggiori dettagli vedasi il paragrafo "conformità edilizia".

Inoltre si fa presente che agli atti dell'Ufficio del Territorio non è presente l'elaborato planimetrico dello stabile pertanto non si è potuto individuare con certezza quali sono i beni comuni non censibili a corredo della abitazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, di nuova pratica di accatastamento a variazione con procedura DOCFA.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per presentazione di pratica DOCFA in variazione escluse spese vive ed accessori: € 800,00

Si precisa che gli importi sopra individuati non comprendono le spese per i diritti catastali spettanti all'Ufficio del Territorio necessari per presentare la pratica di aggiornamento, ne le eventuali sanzioni se dovute.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento con procedura DOCFA, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.



Il sottoscritto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN VIAREGGIO VIA GALVANI 21, FRAZIONE TORRE DEL LAGO PUCCINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIAREGGIO via Galvani 21, frazione Torre del Lago Puccini, della superficie commerciale di **71,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Diritti dell'intera piena proprietà su appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, inserito all'interno di fabbricato di maggiore mole elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre ed ubicato in Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago Puccini, via Galvani n. 21.

Appartamento posto al piano secondo composto da ingresso-soggiorno-cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale con terrazzo, il tutto corredato dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile e come da regolamento di condominio, con particolare riferimento all'area di ingresso e vano scale condominiali, che ad oggi non hanno una propria rappresentazione catastale, in quanto agli atti dell'Ufficio del Territorio non vi è il relativo elaborato planimetrico.

Si accede al bene direttamente dalla via Luigi Galvani ed in seguito sulla continuazione della stessa strada posta sopra i mappali 758, 759 e 760 ad oggi intestati catastalmente a ed in seguito su area e scale condominiali, sopra detti.

L'appartamento confina nel complesso con beni di cui ad unità del mappale 817; beni di cui ad unità del mappale 813; vano scala condominiale; affaccio su area di cui al mappale 811 su più lati salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto vuole evidenziare che dall'analisi sia dell'atto di provenienza sia dei permessi edilizi non risulta che l'appartamento sia dotato di un proprio posto auto di proprietà od in uso.

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

- foglio 48 particella 757 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 711,55 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI GALVANI n. 21, piano: 2, intestato a

Coerenze: il bene risulta correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 04/03/2019 Pratica n. LU0014195 in atti dal 05/03/2019 migliore rappresentazione grafica n. 2974.1/2019; costituzione del 03/02/1982 in atti dal 30/06/1987. Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 757 qualità ente urbano di mq. 60 deriva dal mappale 757 di mq. 60 variazione d'ufficio in atti dal 29/08/1998 T.M. 122/82 n. 5.1/1998; il mappale 757 di mq. 60 qualità vigneto deriva dal mappale 757 di mq. 160 frazionamento in atti dal 04/02/1991 D.V.6482/90 n. 25.2/1982; il mappale 757 di mq. 160 deriva dal mappale 167 di mq. 3.068 frazionamento in atti dal 21/04/1988 D.V.2795/81 n. 2795.F01/1981; il mappale 167 di mq. 3.068 deriva dal mappale 167 di mq. 3.528 frazionamento in atti dal 21/04/1988 D.V.5765/77 n. 5765.F01/1977; il mappale 167 di mq. 3.528 deriva dall'originario mappale 167 di mq. 3.530 frazionamento del



18/02/1977 in atti dal 14/11/1985 Rizzo Francesco n. 65078; infine il mappale 167 di mq. 3.530 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975.

Immobile costruito nel 1981.

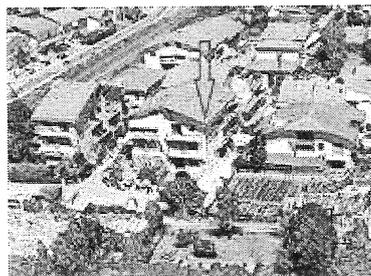
ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto da foto satellitare



Estratto da foto satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

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

servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano secondo composto da ingresso-soggiorno-cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale con terrazzo, il tutto corredato dalla rispettiva proprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile e come da regolamento di condominio, con particolare riferimento all'area di ingresso e vano scale condominiali, che ad oggi non hanno una propria rappresentazione catastale, in quanto agli atti dell'Ufficio del Territorio non vi è il relativo elaborato planimetrico.

Si accede al bene direttamente dalla via Luigi Galvani ed in seguito sulla continuazione della stessa strada posta sopra i mappali 758, 759 e 760 ad oggi intestati catastalmente a [REDACTED] ed in seguito su area e scale condominiali, sopra detti.

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 60 ed altezza interna rilevata di ml. 2,79.

Trattasi di complesso immobiliare posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 7 dal centro di Viareggio e circa Km 27 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato per abitazione nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Si precisa per l'appartamento che sono presenti dei piccoli fenomeni di muffe nel bagno dovuti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli
Pagina 13 di 18



sicuramente ad una non adeguata areazione del locale, inoltre sono presenti degli ammaloramenti delle solette in cemento armato dei terrazzi a corredo dell'appartamento.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in legno dotati di vetro semplice e corredati da avvolgibili in plastica.

infissi interni: legno tamburato.

manto di copertura: copertura del tipo a capanna con tegole di cotto.

pareti esterne: si presentano intonacate e tinteggiate in normali condizioni.

pavimentazione esterna: l'area comune che immette nel vano scale condominiale è pavimentata con mattonelle tipo klinker.

pavimentazione interna: l'appartamento internamente presenta in tutti i locali e nei terrazzi pavimenti con mattonelle tipo mono-cottura, pavimento in ceramica nel bagno.

portone di ingresso: la porta d'ingresso della unità abitativa è in legno con serratura non blindata, mentre la porta di ingresso del vano scale comune è in metallo e vetro.

protezioni infissi esterni: avvolgibili in plastica.

rivestimento interno: il bagno e parte della zona cottura sono rivestiti con mattonelle di ceramica. Il resto dell'unità si presenta con intonaco civile e tinteggiatura.

Degli Impianti:

citofonico: è presente impianto citofonico.

condizionamento: in tutti i locali sono presenti split del tipo a pompa di calore dotati di due unità esterne che si trovano sulle due facciate in corrispondenza dei terrazzi a corredo della abitazione. Alla data del sopralluogo l'impianto era funzionante, si precisa però che per lo stesso che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia.

elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta esterna alla data del sopralluogo funzionante. Si precisa che per lo stesso non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre che non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia.

fognatura: l'immobile da quanto potuto accertare risulta allacciato alla pubblica fognatura passante in zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli
Pagina 14 di 18



gas: allacciato alla rete di gas metano passante in zona. Si vuole precisare che il giorno del sopralluogo si è appurato che l'appartamento anche se provvisto del contatore del gas, attualmente non risulta aperta la fornitura di tale utenza.

idrico: allacciato alla acquedotto comunale passante in zona. Si precisa per detto impianto che è presente un contatore unico condominiale, infatti dall'analisi dei documenti inviati dall'Amministratore si è appurato che la ripartizione dei costi dei consumi idrici viene eseguita dall'amministratore stesso attraverso gli esistenti sotto-contatori.

termico: l'appartamento era dotato di impianto termico con caldaia, si presume, a metano e radiatori. Detto impianto come appurato in sede di sopralluogo è stato smantellato con l'asportazione sia della caldaia sia dei radiatori (sono presenti sempre nei muri gli attacchi). Il riscaldamento avviene a mezzo degli split del tipo a pompa di calore dotati di unità esterna che si trova sulle due facciate libere, in corrispondenza dei terrazzi a corredo della abitazione. Per l'acqua calda sanitaria è presente bollitore di tipo elettrico. Alla data del sopralluogo l'impianto era funzionante, si precisa però che per lo stesso che non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia.

Delle Strutture:

balconi: la soletta di balconi in cemento armato necessitante di opere di ordinaria manutenzione.

solai: realizzati in latero cemento.

strutture verticali: da quanto visto sul posto e dall'analisi dei documenti agli atti del Comune di Viareggio, di cui ai permessi edilizi inviati al sottoscritto Esperto, si può dedurre che il fabbricato è stato costruito in elevazione con elementi di laterizio.

CONSISTENZA:

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

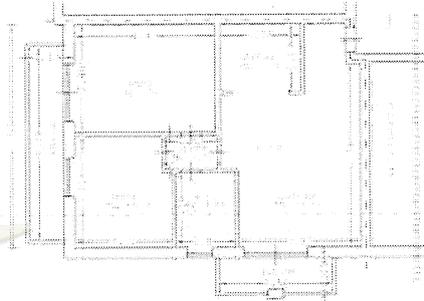
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento per civile abitazione	69,00	x	100 %	=	69,00



Terrazzi	10,60	x	25 %	=	2,65
Totale:	79,60				71,65

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria dell'appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I prezzi unitari che si sono valutati per la stima, tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Viareggio, inerenti al 2° semestre del 2023 zona Suburbana Torre del Lago; Codice di zona: E1, Microzona Catastale: 6, tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, nella tipologia "abitazione di tipo economico", i quali riportano, per unità in "normali" condizioni, un valore minimo di €. 1.5000,00 ed un valore massimo di € 1.950,00 al mq. lordo.

Inoltre in zona si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione del 2021 n. 15385 di reg. part. appartamento categoria A/3 superficie commerciale circa 96 mq., via Luigi Galvani n. 23 Torre del Lago Puccini Viareggio valore di compravendita complessivo € 130.000,00;
- 2)- trascrizione del 2021 n. 349 di reg. part. appartamento categoria A/3 superficie commerciale circa 78 mq., via Luigi Galvani n. 19 Torre del Lago Puccini Viareggio valore di compravendita complessivo € 120.000,00;
- 3)- trascrizione del 2022 n. 7951 di reg. part. appartamento categoria A/3 superficie commerciale circa 89 mq., via Luigi Galvani n. 28 Torre del Lago Puccini Viareggio valore di compravendita complessivo € 160.000,00;
- 4)- trascrizione del 2020 n. 8331 di reg. part. appartamento categoria A/3 superficie commerciale circa 85 mq., via Luigi Galvani n. 23 Torre del Lago Puccini Viareggio valore di compravendita complessivo € 99.000,00.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzia immobiliari oltre alla fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" sopra riportata, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto all'esecutato dai titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 1.000,00 / € 1.200,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli
Pagina 16 di 18



valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 1.100,00 (Euro millecento/00).
 € 1.100,00 x 71,65 mq. = € 78.815,00
 arrotondato ad € 79.000,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **79.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 79.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 79.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che sono stati utilizzati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono stati presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita presso i pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie: Viareggio e siti specializzati, osservatori del mercato immobiliare Viareggio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,65	0,00	79.000,00	79.000,00
				79.000,00 €	79.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'escutato [redacted] risulta essere proprietario dell'intera di piena proprietà (1/1) sul bene oggetto di stima.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 30/06/2022 n. 8622 di reg. part. riporta come quota pignorata i diritti dell'intera piena proprietà sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 48 mappale 757 sub. 3.



tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli
 Pagina 17 di 18



Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra scritto è stata pignorata l'intera (1/1) proprietà spettante all'esecutato [REDACTED]

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

€. 2.300,00

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

€. 76.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 15.340,00

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:

€. 61.360,00

data 18/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Fabio Dinelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Fabio Dinelli
Pagina 18 di 18

