



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**72/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

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

GIUDICE:  
DOTT.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:  
AVV. CLAUDIO DELLA ROCCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2022



TECNICO INCARICATO:

**FLAVIO BONUCCELLI**

CF:BNCFV54E02L833P  
con studio in VIAREGGIO (LU) Via Puccini 144  
telefono: 0584961423  
email: flavio.bonuccelli@libero.it  
PEC: flavio.bonuccelli@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FLAVIO BONUCCELLI  
Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2022

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

**A** a VIAREGGIO via DELLE DARSENE SNC, quartiere COTONE, della superficie commerciale di **5.339,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 60 anni, di cui 43 restanti

allo stato l'edificio è costituito da un piano interrato accessibile da due rampe carrabili, due scale e due ascensori ( solo predisposti ) da destinarsi a parcheggi e ripostigli; il progetto ( decaduto ) prevedeva n. 48 posti auto e 16 ripostigli di circa 5 mq ciascuno; due corpi in elevazione collegati fra loro da due rampe di scale e comprendenti, secondo il progetto decaduto, al piano terreno complessivamente 10 fondi commerciali e al piano primo uffici.

non sono presenti divisori, ma solo le strutture in cemento armato. il piano primo è dotato di infissi esterni, sono presenti porzioni di predisposizione impiantistiche, non più adatte; la copertura, di tipo piano, è impermeabilizzata da guaina elastomero bitumosa non protetta dai raggi solari, e pertanto non più affidabile considerata la vetustà ( oltre 10 anni ).

nell' area a corredo del piano terreno il progetto prevedeva n: 48 posti auto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1302 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLE DARSENE SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE LU0050939 DEL 11.06.2014  
Coerenze: CONFINANTE CON VIA DELLE DARSENE, VIABILITA' PRIVATA, PARTICELLA 953 DEL FOGLIO 30, S.S.A.  
CON T.M. DEL 9.6.2014 PROTOCOLLO 2014/50197 LE PARTICELLE 1023-1017 1041-1039-372-1042-1016-1024 SONO STATE SOPPRESSE E LA LORO FUZIONE HA ORIGINATO LA 1302.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.339,50 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>€. 2.455.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.964.160,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

si tratta di fabbricato in corso di costruzione, allo stato rustico non utilizzabile.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sia l'ipoteca, sia il pignoramento sono riferiti alle particelle 1023-1017-1041-1039-372-1042-1016-1024 del foglio di mappa30 del comune di Viareggio.

tutte le suddette particelle sono state soppresse e formano l'attuale particella 1302 categoria F/3 del catasto urbano ( fabbricato in corso di costruzione ) a seguito di tipo mappale del 9.6.2014 prot. LU0050197.

##### 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** attiva, stipulata il 15/05/2008 a firma di notaio Monaco ai nn. 41781 di repertorio, iscritta il 19/05/2008 a LUCCA ai nn. 1731, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE di mutuo edilizio.

Importo ipoteca: 14.000.000.

Importo capitale: 7.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a diritti 1/1 proprietà superficaria.

Annotamento 1812 del 23.10.2013 per erogazione parziale annotamento 2172 del 23.12.2013 erogazione parziale

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

pignoramento, stipulata il 03/03/2022 a firma di UNEP LUCCA ai nn. 978 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a LUCCA ai nn. 4440 RP, 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:

L'immobile ricade in zona a vincolo paesaggistico.

il fabbricato ricade in area in diritto di superficie di 60 anni a partire dalla convenzione stipulata con il comune di Viareggio in data 31 maggio 2005.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In estrema sintesi: nella Diamond srl il diritto di superficie è pervenuto per atto di compravendita notaio Monaco del 15.5.2008 repertorio 41780 trascritto a Lucca il 19 maggio 2008 al n. 4936 R.P. da poteri della Cotone costruzioni srl., cui i diritti erano pervenuti per convenzione urbanistica con cessione di diritto di superficie per 60 anni, come da atto Notaio Rizzo del 31 maggio 2005 rep.251.515 trascritto a Lucca il 21 giugno 2005 ai numeri 7010-7011-7012 e 7013 R.P. con il quale il diritto di superficie veniva concesso alla ( \_\_\_\_\_ ) di \_\_\_\_\_, poi trasformatosi nella \_\_\_\_\_ srl.

la TRE C. srl si è fusa per incorporazione con la Cotone Costruzioni srl con atto notaio Giusti del 27.12.2005 rep. 6541 trascritto a Lucca il 10.1.2006 al n. 328 R.P..

nel comune di Viareggio i diritti della piena proprietà terreni erano pervenuti per atto di esproprio per pubblica utilità del 3 dicembre 2004 rep. 4543 da vari soggetti, fra cui la stessa \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_) di \_\_\_\_\_ i.e.c.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/05/2008), con atto stipulato il 15/05/2008 a firma di NOTAIO MONACO ai nn. 41780 di repertorio, registrato il 16/05/2008 a VIAREGGIO ai nn. 2176, trascritto il 19/05/2008 a LUCCA ai nn. 4936.

Il titolo è riferito solamente a VENDITORE \_\_\_\_\_ I SRL.

IL DIRITTO DI SUPERFICIE ERA STATO CONCESSO AI DANTI CAUSA DAL COMUNE DI VIAREGGIO A SEGUITO DI CONVENZIONE URBANISTICA PER LA DURATA DI ANNI 60 STIPULATA IN DATA 31 MAGGIO 2005 PER NOTAIO FRANCESCO RIZZO REP. 251515 TRASCRITTA IL 21.6.2005 AI NUMERI 7010-7011-7012-7013 R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 PIENA PROPRIETA', in forza di SUCCESSIONE DI \_\_\_\_\_ (dal 24/02/1989 fino al 19/02/2003), con atto stipulato il 24/02/1989, registrato il 10/08/1989 a VIAREGGIO ai nn. 81 VOL. 478, trascritto il 17/09/1990 a LUCCA ai nn. 9276.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 387 DEL FOGLIO 30 CHE HA POI ORIGINATO LA 1023 - 1024

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 PIENA PROPRIETA', in forza di SUCCESSIONE DI \_\_\_\_\_ (dal 24/02/1989 fino al 19/02/2003), con atto stipulato il 24/02/1989, registrato il 10/08/1989 a VIAREGGIO ai nn. 81 VOL. 478, trascritto il 17/09/1990 a LUCCA ai nn. 9276.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 387 DEL FOGLIO 30 CHE HA POI ORIGINATO LA 1023 - 1024

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 PIENA PROPRIETA', in forza di COMPRAVENDITA (dal 26/04/2002 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 26/04/2002 a firma di NOTAIO RIZZO ai nn. 241706 di repertorio, trascritto il 17/05/2002 a LUCCA ai nn. 5738.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 387 DEL FOGLIO 30 CHE HA POI ORIGINATO LA 1023 - 1024.

ACQUISTO DA POTERI DI \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3 PIENA PROPRIETA', in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/05/2002 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 23/05/2002 a firma di NOTAIO RIZZO ai nn. 241985 di repertorio, trascritto il 10/06/2002 a LUCCA ai nn. 6857.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 272 ( SOPPRESSA GENERA 1016 -1017 ), PARTICELLA 372, PARTICELLA 479 ( SOPPRESSA GENERA 1039 )

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 PIENA PROPRIETA', in forza di COMPRAVENDITA (dal 05/06/2002 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 05/06/2002 a firma di NOTAIO RIZZO ai nn. 242158 di repertorio, trascritto il 24/06/2002 a LUCCA ai nn. 7474.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 272 ( SOPPRESSA HA ORIGINATO 1016 E 1017 ), PARTICELLA 372, PARTICELLA 479 (SOPPRESSA HA ORIGINATO 1039 )

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO DI CONFERIMENTO (dal 19/02/2003 fino al 03/12/2004), con atto stipulato il 19/02/2003 a firma di NOTAIO RIZZO ai nn. 244661 di repertorio, trascritto il 05/03/2003 a LUCCA ai nn. 2875.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 387 FOGLIO 30 CHE HA ORIGINATO LE PARTICELLE 1023 E 1024

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA', in forza di espropriazione pubblica utilita' (dal 03/12/2004 fino al 31/05/2005), con atto stipulato il 03/12/2004 a firma di segretario comune ai nn. 4543 di repertorio, trascritto il 23/12/2004 a LUCCA ai nn. 23946

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di cessione di diritti - convenzione (dal 31/03/2005 fino al 23/09/2005), con atto stipulato il 31/03/2005 a firma di NOTAIO RIZZO ai nn. 251515 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a LUCCA ai nn. 7012-7013.

Il titolo è riferito solamente a particella 1023 - 1024 - 1016 del foglio 30.

Con la convenzione del 31.3.2005 e' stato concesso il diritto di superficie per la durata di anni 60.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 DIRITTO DI SUPERFICIE, in forza di CESSIONE DIRITTI (dal 31/05/2005 fino al 15/05/2008), con atto stipulato il 31/05/2005 a firma di NOTAIO RIZZO ai nn. 251515 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a LUCCA ai nn. 7011.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLE 1017-372 -1039 - 1041 DEL FOGLIO 30

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà superficiaria, in forza di atto trasformazione società' (dal 23/09/2005 fino al 27/12/2005), con atto stipulato il 23/09/2005 a firma di NOTAIO RIZZO ai nn. 252193 di repertorio, trascritto il 29/09/2005 a LUCCA ai nn. 10799.

Il titolo è riferito solamente a particella 1023 - 1024 - 1016 fg 30

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 PROPRIETA' SUPERFICIARIA, in forza di ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE (dal 27/12/2005 fino al 15/05/2008), con atto stipulato il 27/12/2005 a firma di notaio Giusti ai nn. 6541 di repertorio, trascritto il 10/01/2006 a LUCCA ai nn. 328 r.p..

Il titolo è riferito solamente a particella 1023 - 1024 - 1016 - 1042 del foglio 30

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 64/08 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE FABBRICATI AD USO COMMERCIALE, presentata il 25/05/2006, rilasciata il 08/02/2008 con il n. 64 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
CON PROVVEDIMENTO DEL 19 SETTEMBRE 2012 IL TERMINE PER LA FINE LAVORI ERA STATO PROROGATO AL 14.4.2014

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 201/09 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL PDC 64/08, presentata il 22/12/2008, rilasciata il 27/07/2009 con il n. 201 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 240/10 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL PDC 201/2009 PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, VARIAZIONI DI SAGOMA A FABBRICATO COMMERCIALE-DIREZIONALE, presentata il 06/11/2009, rilasciata il 17/08/2010 con il n. 240 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 351/11, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AI PDC 201/09 E 240/10 PER OPERE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 06/10/2011 con il n. 58636 di protocollo, rilasciata il 23/11/2011 con il n. 351 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

I LAVORI NON SONO STATI TERMINATI E NON E' STATA PRESENTATA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 , l'immobile ricade in zona TPS2 - DN zone consolidate a prevalente destinazione commerciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 56.2 e art. 44 delle NTA. Non è ammessa la costituzione di nuove grandi strutture di vendita. le destinazioni ammesse sono commerciale, direzionale, artigianato di servizio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione questo è classificato in categoria F/3 e dovrà essere accatastato dopo il termine dei lavori.

Per tale motivo non vengono indicati i costi del mancato accatastamento.

si precisa che in data 22 gennaio 2010 al protocollo 10794 è stato depositato il progetto strutturale al Genio Civile di Lucca con relativi allegati, con la nomina del collaudatore. Il progetto strutturale è stato modificato senza la presentazione della variante e non è stato effettuato il collaudo, né le prove sui materiali ( cubetti, ferri di armatura ).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **NON ESSENDO STATO DICHIARATO LO STATO FINALE AL MOMENTO DELLA SCADENZA DEL PDC, NECESSITA DI SANATORIA PER LE OPERE NON REALIZZATE**

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE: € 2.000,00
- diritti di segreteria comune, bolli: € 400,00
- ONORARI PROFESSIONALI PER RILIEVI, PREDISPOSIZIONE PRATICA: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG

Sono state rilevate le seguenti difformità: **A FRONTE DELL' AVENUTO COMPLETAMENTO STRUTTURALE, NON RISULTA ESSERE STATO PRESENTATO AL GENIO CIVILE IL PRESCRITTO CERTIFICATO DI COLLAUDO. IL COLLAUDATORE INIZIALMENTE INCARICATO E' DECEDUTO E DOVRA' ESSERE NOMINATO ALTRO PROFESSIONISTA ABILITATO, PREVIA PRESENTAZIONE DI PROGETTO DI VARIANTE (normativa di riferimento: legge antisismica - cemento armato)**

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

Costi di regolarizzazione:

- prove di laboratorio su cubetti e barre acciaio: € 10.000,00
- PROGETTO STRUTTURALE DI VARIANTE - CERTIFICATO DI COLLAUDO: € 30.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG.

SI PRECISA CHE I COSTI INDICATI SONO IPOTETICI IN QUANTO NON E' POSSIBILE PREVEDERE EVENTUALI PROBLEMATICHE DERIVANTI DA POSSIBILI DIFFORMITA' NELLA REALIZZAZIONE E/O NON CORRISPONDENZA DEI MATERIALI, IN QUANTO VERIFICABILI SOLO A SEGUITO DELLE PROVE DI LABORATORIO ANCORA DA ESEGUIRE

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA REGOLAMENTO URBANISTICO)

L'immobile risulta conforme..

Le destinazioni previste nei progetti non completati sono conformi alle attuali indicazioni

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLE DARSENE SNC, QUARTIERE COTONE  
DI CUI AL PUNTO A

a VIAREGGIO via DELLE DARSENE SNC, quartiere COTONE, della superficie commerciale di **5.339,50** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 60 anni, di cui 43 restanti

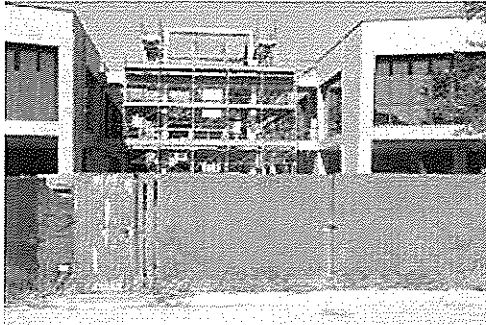
allo stato l'edificio è costituito da un piano interrato accessibile da due rampe carrabili, due scale e due ascensori ( solo predisposti ) da destinarsi a parcheggi e ripostigli; il progetto ( decaduto ) prevedeva n. 48 posti auto e 16 ripostigli di circa 5 mq ciascuno; due corpi in elevazione collegati fra loro da due rampe di scale e comprendenti, secondo il progetto decaduto, al piano terreno complessivamente 10 fondi commerciali e al piano primo uffici.

non sono presenti divisori, ma solo le strutture in cemento armato. il piano primo è dotato di infissi esterni, sono presenti porzioni di predisposizione impiantistiche, non più adatte; la copertura, di tipo piano, è impermeabilizzata da guaina elastomero bitumosa non protetta dai raggi solari, e pertanto non più affidabile considerata la vetustà ( oltre 10 anni ).

nell' area a corredo del piano terreno il progetto prevedeva n: 48 posti auto.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 1302 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLE DARSENE SNC, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE LU0050939 DEL 11.06.2014  
Coerenze: CONFINANTE CON VIA DELLE DARSENE, VIABILITÀ PRIVATA, PARTICELLA 953 DEL FOGLIO 30, S.S.A.  
CON T.M. DEL 9.6.2014 PROTOCOLLO 2014/50197 LE PARTICELLE 1023-1017 1041-1039-372-1042-1016-1024 SONO STATE SOPPRESSE E LA LORO FUZIONE HA ORIGINATO LA 1302.



## ASTE GIUDIZIARIE.it

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura in calcestruzzo di cemento armato portata alla copertura con scale e vani ascensori realizzati, rampe di accesso al parcheggio, il tutto allo stato rustico.

sono presenti infissi esterni al solo piano primo, sono mancanti parte dei tamponamenti, diivisori, infissi esterni piano terreno e interrato, impianti, ascensori.

Si è rilevata la predisposizione di tubazioni di scarico, da verificare. La copertura è impermeabilizzata con guaina priva di protezione e ormai datata; le aperture a tetto debbono essere verificate per possibili infiltrazioni.

l' area esterna presenta recinzione da cantiere ed è priva di pavimentazioni e rifiniture.

si rimanda alla lettura del rilievo fotografico per maggiori dettagli.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	%	=	0,00
piano interrato parcheggi / aree di manovra	2.730,00	x	35 %	=	955,50
PIANO TERRENO COMMERCIALE	2.200,00	x	100 %	=	2.200,00
PIANO PRIMO DIREZIONALE	2.184,00	x	100 %	=	2.184,00
<b>Totale:</b>	<b>7.114,00</b>				<b>5.339,50</b>

### VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL VALORE DI TRASFORMAZIONE SI RAGGIUNGE SOTTRAENDO DAL VALORE DI VENDITA FINITO TUTTE LE SPESE NECESSARIE PER LA COSTRUZIONE ( NEL NOSTRO CASO IL COMPLETAMENTO ) DEL BENE, VALE A DIRE COSTI DI COSTRUZIONE, INTERESSI PASSIVI, COSTI PROFESSIONALI, IMPOSTE E TASSE, SPESE DI PUBBLICITA' E MEDIAZIONE, UTILE DI IMPRESA DESTINATO ALL' IMPRENDITORE CHE SI ASSUME IL RISCHIO.

NELLA FATTISPECIE, TENUTO CONTO DEI PREZZI PRATICATI IN ZONA PER DESTINAZIONI SIMILI ( PERO' RIFERITI ALLA PIENA PROPRIETA' E NON ALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA A TERMINE ) SI SONO IPOTIZZATI RICAVI COMPLESSIVI PER EURO 9.408.000,00, COSI' RIPARTITI:

- N. 48 POSTI AUTO COPERTI A EURO 12.000 = 576.000
- ripostigli mq 80 x 800 = 64.000
- COMMERCIALE MQ 2200 A EURO 2.000 = EURO 4.400.000
- DIREZIONALE MQ 2184 A 2.000 = EURO 4.368.000

LE SPESE COMPLESSIVE PER PORTARE A TERMINE I LAVORI, TENUTO CONTO DEI DIVERSI LIVELLI DI FINITURA E DEGLI IMPREVISTI, AMMONTANO 4.930.000,00

DI CUI 4.500.000 PER OPERE EDILIZIE, IMPIANTI, INFISSI ETC., COMPRESO FINITURA PARTI COMUNI, EURO 180.000,00 PER GLI ONORARI DELLE VARIE FIGURE PROFESSIONALI OCCORENTI, EURO 250.000,00 PER IMPOSTA DI REGISTRO, NOTARILI, INTERESSI PASSIVI ETC.

CONSIDERANDO UN UTILE DI IMPRESA DEL 20% SU 4.930.000 ( 986.000 ) SI OTTIENE UN VALORE DI MERCATO DI EURO 3.492.000,00.

si precisa che il programma procede in automatico alla detrazione del valore in funzione degli anni rimanenti (ad oggi) per il diritto di superficie ( 43 anni ).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.492.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.492.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.502.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione allo stato rustico, privo di divisori, di impianti, con infissi esterni posti al solo piano primo l' unica modalità di valutazione valida è rappresentata dal valore di trasformazione, determinato sulla base del valore ipotetico di vendita al netto dei costi da sostenere per portarlo a termine, comprensivi degli oneri professionali, interessi passivi, spese di custodia, spese di mediazione, e tenuto conto di un utile di impresa da riconoscere all' acquirente per il giusto profitto per l' attività intrapresa e l' assunzione dei relativi rischi.

per il valore finale ci si è attenuti ai valori di mercato della zona, previe ricerche di comparabili mentre per i costi di finitura in base ai prezzi medi di mercato rilevati simili tipologie nella zona.

in particolare si tenga conto che anche le porzioni di impianti iniziati, data la vetustà e le condizioni, oltre alle intervenute modifiche normative, non hanno praticamente valore.

## 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		5.339,50	0,00	3.492.000,00	2.502.600,00
				<b>3.492.000,00 €</b>	<b>2.502.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

la quota pignorata è pari ai diritti di 1/1 della proprietà superficaria, per cui non ricorre il caso di divisibilità.

per quanto occorrer possa si precisa che il fabbricato, quantunque suddiviso in due corpi collegati fra loro e destinato a formare più unità immobiliari, , dovrà essere alienato unitariamente in quanto il possibile acquirente va ricercato nella cerchia degli imprenditori.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 47.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.455.200,00

## 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: € 491.040,00

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: € 1.964.160,00

data 13/10/2022

il tecnico incaricato  
FLAVIO BONUCCELLI