



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
**203/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

G.E. dott.ssa Antonia Libera Oliva

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:  
dott. Marco Terigi

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**dott.ssa agronomo Ludovica Ricottone**

CF: RCTLVC85A55L219Y  
con studio in VIAREGGIO (LU) via Michele Coppino, 283  
telefono: 0584391125  
email: studioagr.ricottone@gmail.com  
PEC: l.ricottone@conafpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: dott.ssa agronomo Ludovica Ricottone  
Pagina 1 di 19





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

**A**  
unità immobiliare indipendente per civile abitazione a VIAREGGIO via del Brentino n. 36, della superficie commerciale di mq 66 oltre resede, per la quota di 1/2 di piena proprietà spettanti a [redacted]

Più precisamente, fabbricato elevato al piano terra oltre sottotetto, cui si accede direttamente dalla Via del Brentino mediante resede esclusiva. È composto da ingresso-salotto, due camere, cucina, bagno-w.c. Sul lato sud del fabbricato trovasi una porzione adesa al fabbricato formata da profilati con struttura in profilati in ferro, da cui si accede all'abitazione.

È corredato da soffitta praticabile cui si accede lateralmente senza scala fissa e da resede circostante.

### Confini:

Via del Brentino, terreno agricolo in fascia di rispetto stradale di cui al punto due, beni [redacted] salvo se altri o più recenti confini.

### Identificazione catastale:

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio di mappa 17, particella 475, partita 1032121, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 772,62 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino 36, piano: T-1, intestata al giusto conto a [redacted]

[redacted] proprietari di 1/2 ciascuno.

Dati derivanti da: variazione del 19/05/1993 in atti dal 23/11/1994 ampliamento (n. 2469/1993).

**B**  
Apezzamento di terreno agricolo in fascia di rispetto autostradale in VIAREGGIO via del Brentino, della superficie commerciale di mq 1.570, per la quota di 1/2 di piena proprietà spettanti a [redacted]

Più precisamente, appezzamento di terreno agricolo costreggiante il lato ovest e sviluppato sul lato sud rispetto al suddetto fabbricato di cui al corpo A).

Il terreno presenta e giacitura pianeggiante e conformazione regolare; attualmente incolto e con presenza di alberi.

### Confini:

Via del Brentino, unità immobiliare di cui al corpo A, beni [redacted], beni [redacted], beni [redacted] salvo se altri o più recenti confini.

### Catasto:

Il terreno agricolo è censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio nel foglio di mappa 17, particella 189, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 1570, deduzione C33,P1R, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 6,31 €, intestato al giusto conto a [redacted]

[redacted] proprietari di 1/2 ciascuno. Dati derivanti da: tabella di variazione del 15/05/1990 protocollo n. 249917 in atti dal 05/12/2002 MOD 26A N0 261/1990 su dichiarazione di parte (n.261.1/1990).



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.650,00 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:	€. 56.995,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.596,76
Data della valutazione:	09/11/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dal marito (comproprietario).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Come si ricava dall'estratto per riassunto dal Registro dal Registro degli atti di Matrimonio L'esecutata [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] a [REDACTED] (comproprietario della quota di 1/2, non esecutato) in [REDACTED]. Da annotazione in margine si evince che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 11/09/2019, aggiornate alla data attuale, si rilevano le seguenti formalità nel ventennio preso in esame.

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

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

-iscrizione ipotecaria nn. 18.110 R.G./4.242 R.P. del 22/11/1999 a favore della [REDACTED] con sede a Lucca e con domicilio ipotecario eletto a Lucca in Piazza S. Giusto 10 C.F. 01460540469, contro il signor [REDACTED] a garanzia di un mutuo da detta Banca ai medesimi concesso con atto ricevuto in data 12/11/1999 rep. nn. 18.917 R.G. /5.979 R.P. ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di



Viareggio, gravante per euro 440.000,00, dei quali euro 220.000,00 per capitale.

La formalità è riferita all'intera proprietà dei beni.

**-iscrizione ipotecaria nn. 15.576 R.G./2.068 R.P. del 21/11/2012** a favore della [REDACTED] con sede [REDACTED] e con domicilio ipotecario eletto a [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] sopra generalizzata, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 02/07/2012 (n. rep. 1.429) del Tribunale di Rovigo, gravante per euro 60.000,00, dei quali euro 51.515,03 per capitale. La formalità è riferita esclusivamente alla quota di proprietà della [REDACTED]

**- iscrizione ipotecaria nn. 17.996 R.G./ 2903 R.P. del 22/11/2018**, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzata, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 11/10/2018 (n. rep. 2.207) di Ufficio del Giudice di Pace di Lucca, gravante per euro 8.823,22, dei quali euro 4.411,61 per capitale. La formalità è riferita esclusivamente alla quota di proprietà della signora [REDACTED]

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

**-trascrizione nn. 12.511 R.G./8916 R.P. del 30/07/2019** a favore di [REDACTED], sopra generalizzata, contro [REDACTED] sopra generalizzata; verbale di pignoramento eseguito in forza di atto di pignoramento immobiliare con notifica in data 06/07/2019 (n. rep. 3.269) da Ufficiali Giudiziari in Lucca per un credito precettato di euro 5.931,67.

La formalità è riferita esclusivamente alla quota di proprietà della signora [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	non è presente
Ulteriori avvertenze:	condominio

I beni ricadono nella fascia di rispetto autostradale di 60 m rispetto alla autostrada A11, come evincibile dalla cartografia del vigente RU del Comune di Viareggio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/2 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita stipulato in data 12/11/1999 ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli rep. nn. 18916/5978, trascritto a Lucca in data 22/11/1999 a Lucca rep. nn. R.G. 18108/R.P. 11599 per quanto riguarda il primo luogo, al nn. R.G. 18019/R.P. 11600 per quanto al secondo luogo dell'atto.

Il titolo è riferito all'unità immobiliare ad uso civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 part 475 e al terreno censito al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 17 part 189.



[REDACTED]

per la quota di 1/2 della piena proprietà in forza di atto di compravendita stipulato in data 12/11/1999 ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli rep. nn. 18916/5978, trascritto a Lucca in data 22/11/1999 nn. R.G. 18108/R.P. 11599 per quanto riguarda il primo luogo, nn. R.G. 180109/R.P. 11600 per quanto al secondo luogo dell'atto.

Il titolo è riferito all'unità immobiliare ad uso civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 17 part 475 e al terreno censito al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 17 part 189.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio edilizia privata Comune di Viareggio sul bene risultano i seguenti titoli edilizi:

- L.E. n 587 del 1962 riguardante la costruzione di fabbricato a tettoia di civile abitazione
- domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 1 aprile 1986 protocollo n 6054 integrata con la documentazione successivamente richiesta in data 11/01/1997, per la realizzazione di varianti alla LE 587/62 e ampliamenti di civile abitazione. Più precisamente 1) in difformità alla Licenza di costruzione n 587/62: lievi modifiche interne, minore altezza in gronda con maggiore altezza del piano terreno; variazioni prospettiche per diversa esecuzione di aperture; diversa realizzazione del tetto con conseguente formazione di locale ad uso sgombero al quale si accede mediante apertura sul fianco ovest; 2) formazione di locali d'abitazione parte in ferro e vetro con copertura in pannelli prefabbricati e in parte in muratura ordinaria in sostituzione di manufatti già esistenti al 1963 costituiti da struttura in legno e pannelli in materiale plastico adibito a rimessa attrezzi, successivamente rimaneggiato e consolidato nell'anno 1975.
- A seguito di tale domanda è stata presentata DIA n 20 del 02/02/2001 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la modifica dei prospetti nord ed ovest del fabbricato per formazione di porta e finestre e di tettoia a sbalzo, nonché la modifica parziale alla recinzione esistente.

a seguito di consulto con l'ufficio edilizia è emerso quanto segue:

Alla domanda di Sanatoria ex Legge 47/85 prot 6054/86 è seguito diniego u.o. Edilizia Privata e Condono del Comune di Viareggio n 463 del 19/05/2004, a seguito di parere negativo della conferenza di Servizi del 14/04/2004 con il quale veniva espresso parere negativo in quanto le opere oggetto di condono ricadono in fascia di rispetto autostradale di mt 60, considerando pertanto che le opere di cui sopra non sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art 33 della L 47/85. Segue Ordinanza di demolizione n 42 del 22/02/2006 emessa a seguito di diniego dell'istanza e ordinanza coattiva n 193 del 07/09/2006, disponendo la demolizione coattiva delle opere abusive con ripristino dello stato originario dei luoghi e delle cose.

Pertanto, decaduta la legittimità della domanda di consono presentata, e considerato che la stessa DIA n. 20 presentata nel 2002 è in assenza di necessario nulla osta da parte dell'ente autostradale e che riportava nello stato di fatto e di progetto opere non legittimate dal diniego del citato condono, ad oggi, l'ultimo titolo edilizio legittimo di riferimento per l'espressione del giudizio di conformità è la L.E. 587/1962.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione Inizio Attività N. DIA 20/2002, a nome [REDACTED] per lavori di



opere di manutenzione straordinaria riguardanti la modifica dei prospetti nord ed ovest del fabbricato per formazione di porta e finestre e di tettoia a sbalzo, nonché la modifica parziale alla recinzione esistente.

Licenza Edilizia N. 587/62 per costruzione di fabbricato per civile abitazione a nome [REDACTED]

**Domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 protocollo n 6054 del 1 aprile 1986 e integrazione del 11/01/1997, per la realizzazione di varianti alla LE 587/62 e ampliamenti di civile abitazione, a nome [REDACTED]**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Strutturale vigente del Comune di Viareggio approvato con delibera di C.C. n. 27 del 29/06/2004 e Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con delibera di C.C. n. 52 del 04/11/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 51 del 18/12/2019

Le particelle 189 e 475 del foglio 17 sono ubicate in zona di fascia di rispetto stradale (N.T.A. art. 61), in area classificata nella tavola C1.13 del R.U. nei morfotopi dell'insediamento "T.R.10 - Campagna abitata" (N.T.A. art. 55.2), classificazione edifici "5 - Edifici di interesse storico nullo" (N.T.A. art. 39.7), Sistema aree agricole "Aree di pertinenza di edifici in zona agricola (N.T.A. art. 86)", "Aree agricole di interesse primario (N.T.A. art. 86)".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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



- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ MEDIA**

(normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia, normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, L.R. 62/2014)

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla L.E. 587/1962, sanabili ex art 206 bis LR 65/2014:

- modifiche interne con completa apertura della divisione tra il salotto e il disimpegno
- variazione prospettiche sui prospetti est e sud per diversa realizzazione di finestra nella camera (è stata realizzata in difformità l'apertura sul prospetto est e la tamponatura sul prospetto sud della finestra)
- demolizione delle scalette di accesso sui fronti nord e sud
- realizzazione di recinzione del resede lato via del Brentino (fronte nord)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana 65/2014 per la realizzazione delle modifiche di prospetto e interne non esattamente raffigurate o del tutto non rappresentate negli elaborati grafici originari, compresa la recinzione, il tutto previo parere Salt (in merito alla presenza di vincolo autostradale 60 m).

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda, o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione minima sanatoria abusi: €2.064,00
- oneri tecnici e di presentazione: €2.000,00

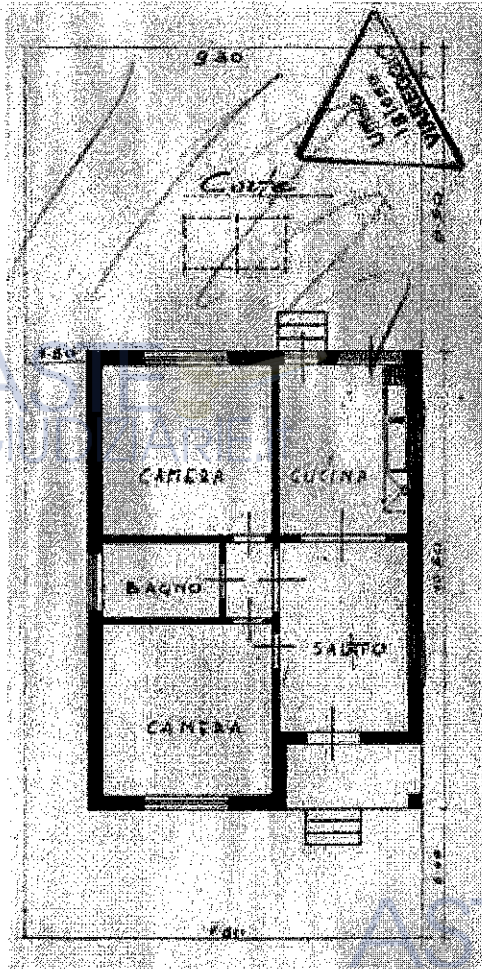
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare per civile abitazione censita nel Catasto Fabbricato Comune Viareggio nel foglio 17 particella 475, cat A/3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





L.E. 587\_1962



difformità planimetriche

**CRITICITÀ: ALTA**

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, L.R. 65/2014)

Sono state rilevate inoltre le seguenti difformità, sanabili ex art 206 bis LR 65/2014:

- minore altezza in gronda con maggiore altezza del piano terreno
- diversa realizzazione del tetto con conseguente formazione di locale sottotetto ad uso sgombero al quale si accede mediante apertura sul fronte ovest .

Le suddette difformità sono state realizzate all'epoca di realizzazione del fabbricato (1963) e prima della data del 17/03/1985, in difformità al titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica per la richiesta della sanzione per le opere e gli interventi edilizi eseguiti al fabbricato ai sensi dell'art 206bis LR 65/2014 eseguiti in parziale difformità al titolo abilitativo.

L'importo della sanzione per la pratica ai sensi dell'art 206 bis della LR 65/2014 non è quantificabile in questa fase in quanto può essere determinato solo una volta stabilito l'ammontare esatto dei parametri edilizi in difformità dal titolo abilitativo; detta sanatoria previo parere SALT per la presenza di fascia di rispetto autostradale, di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

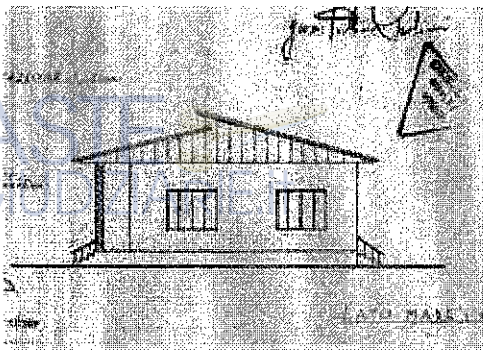
L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al





momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi  
Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare per civile abitazione censita nel Catasto Fabbricato Comune Viareggio nel foglio 17 particella 475, cat A/3



L.E. 587\_62 prospetto ovest



prospetto ovest schema difformità rilevate

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità, non sanabili:

- formazioni di locali d'abitazione parte in ferro e vetro con copertura in pannelli prefabbricati e in parte in muratura ordinaria in sostituzione ed ampliamento di manufatti esistenti già al 1963 costituiti da struttura in legno e pannelli in materiale plastico adibito a rimessa attrezzi, successivamente rimaneggiato e consolidato nell'anno 1975. Detto ampliamento consiste ad oggi di due vani, attualmente adibiti uno a cucina e l'altro a ripostiglio. In adiacenza risultano inoltre le tracce della demolizione (parte di ulteriori muri in muratura ordinaria) di ulteriore vano. Il tutto in difformità alla licenza edilizia citata e all'Ordinanza di demolizione n 42 del 22/02/2006 e ordinanza di demolizione coattiva n 193 del 7/11/2006, successive al diniego n 463 del 19/05/2004 alla domanda di sanatoria prot 6054/86.
- modifica del prospetto nord con realizzazione di nuova parete esterna a tamponatura del porticato, demolizione della preesistente parete portante esterna in cui era prevista la porta di ingresso e ampliamento del salotto, con conseguente incremento di Sul (tale difformità non è presente nella domanda di sanatoria ex L 47/85 oggetto di diniego e neppure nella successiva DIA 20 del 2002, e dunque realizzata successivamente).

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: immediato

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare per civile abitazione censita nel Catasto Fabbricato Comune Viareggio nel foglio 17 particella 475, cat A/3.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale rispetto allo stato attuale dei luoghi non riporta la tamponatura del portico sul fronte nord con la demolizione della parete esterna del salotto e conseguente aumento di superficie del salotto. Sul fronte sud, il primo vano con accesso dall'esterno risulta attualmente demolito. (normativa di riferimento: ultima planimetria catastale in atti del 19/05/1993 in atti dal 23/11/1994 prot n. 2469/1993)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale riportante tutte le correzioni necessarie in modo da rappresentare fedelmente lo stato attuale

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

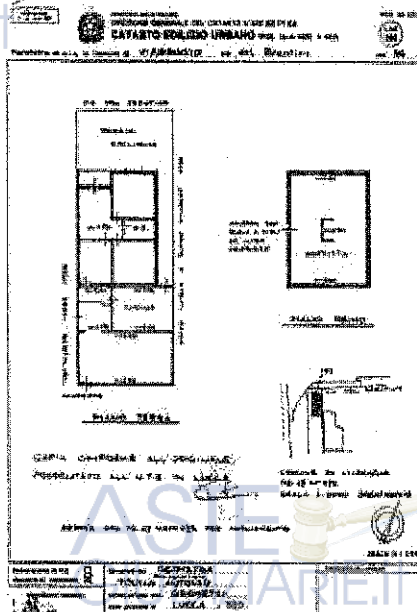


Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova planimetria catastale: € 800,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare per civile abitazione censita nel Catasto Fabbricato Comune Viareggio nel foglio 17 particella 475, cat A/3.

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



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente è ancora presente una porzione in ampliamento realizzata sul fronte sud e oggetto delle citate Ordinanza di demolizione n 42 del 22/02/2006 e ordinanza di demolizione coattiva n 193 del 7/11/2006, successive al diniego n 463 del 19/05/2004 alla domanda di sanatoria prot 6054/86.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione opere abusive oggetto di ordinanza di demolizione.

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

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare per civile abitazione censita nel Catasto Fabbricato Comune Viareggio nel foglio 17 particella 475, cat A/3

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati reperiti i certificati relativi agli impianti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti mediante tecnico specializzato, redazione delle certificazioni, certificato di rispondenza previo eventuale adeguamento delle parti non a norma,

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- verifica degli impianti mediante tecnico specializzato : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN VIAREGGIO VIA DEL BRENTINO 36, QUARTIERE TERMINETTO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**unità immobiliare indipendente** per civile abitazione a VIAREGGIO via del Brentino n. 36, della superficie commerciale di mq 66 oltre resede, per la quota di **1/2 di piena proprietà** spettanti a [redacted]

Più precisamente, fabbricato elevato al piano terra oltre sottotetto, cui si accede direttamente dalla Via del Brentino mediante resede esclusiva. È composto da ingresso-salotto, due camere, cucina, bagno-w.c. Sul lato sud del fabbricato trovasi una porzione adesa al fabbricato formata da profilati con struttura in profilati in ferro, da cui si accede all'abitazione.

È corredato da soffitta praticabile cui si accede lateralmente senza scala fissa e da resede circostante.

#### Confini:

Via del Brentino, terreno agricolo in fascia di rispetto stradale di cui al punto due, beni [redacted] salvo se altri o più recenti confini.

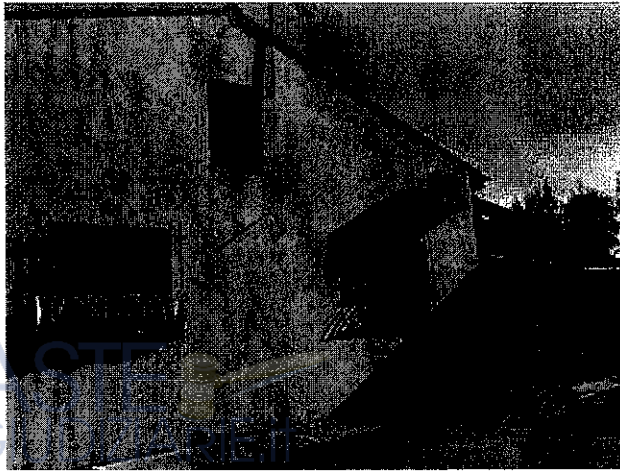
#### Identificazione catastale:

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio di mappa 17, particella 475, partita 1032121, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 772,62 Euro, indirizzo catastale: via del Brentino 36, piano: T-1, intestata al giusto conto a [redacted]

[redacted] proprietari di 1/2 ciascuno.

Dati derivanti da: variazione del 19/05/1993 in atti dal 23/11/1994 ampliamento (n. 2469/1993).





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato per civile abitazione	66,00	x	100 %	=	66,00
resede	140,00	x	10 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>206,00</b>				<b>80,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/12/2021

Fonte di informazione: atto di compravendita Notaio dott.ssa Lucia Mastromarino Repertorio n. 1281 Raccolta n. 893

Descrizione: un'unità immobiliare per civile abitazione elevata su tre piani fuori terra oltre



seminterrato. Al piano terra da ingresso-soggiorno, cottura, disimpegno, bagno e due balconi, al piano primo da 2 camere, disimpegno, bagno, al piano secondo sgombero

Indirizzo: Comune di Viareggio (LU) in via della Portichina n. 71

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.958,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/12/2021

Fonte di informazione: atto Notaio dott.ssa Bianca Puccinelli Repertorio N.6.509 Raccolta N.4.832

Descrizione: unità per uso civile abitazione, libera su tre lati ed elevata al solo piano terra con corte a comune. Composta da ingresso, disimpegno, sala, camera, bagno e cucina.

Indirizzo: Comune di Viareggio (LU), via della Gronda n.190

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 147.200,00 pari a 2.300,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/11/2021

Fonte di informazione: atto compravendita Notaio Dottor Marzio Villari REPERTORIO N. 64.635 RACCOLTA N. 20.424

Descrizione: unità immobiliare per civile abitazione disposta su due piani oltre seminterrato e sottotetto, al piano terra, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno; al piano primo, ballatoio-disimpegno, 2 camere, armadi e bagno, al p. sottotetto soffitta

Indirizzo: Comune di Viareggio (LU), via Dei Castagni, n18

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo: 362.500,00 pari a 2.353,90 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI 2<sup>a</sup> semestre 2021 - comune di Viareggio zona D2/Periferica/PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE per abitazioni civili in normale stato di conservazione (07/04/2022)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.250,00

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	280.000,00	362.500,00
Consistenza	80,00	143,00	154,00
Data [mesi]	0	10,00	12,00
Prezzo unitario	-	1.958,04	2.353,90
presenza di fascia di	0,00	1,00	1,00

rispetto autostradale			
stato manutentivo	5,00	6,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,83	2.333,33	3.020,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.958,04	1.958,04
presenza di fascia di rispetto autostradale	15 %	42.000,00	54.375,00
stato manutentivo	8 %	22.400,00	29.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	280.000,00	362.500,00
Data [mesi]	23.333,33	36.250,00
Prezzo unitario	-123.356,64	-144.895,10
presenza di fascia di rispetto autostradale	-42.000,00	-54.375,00
stato manutentivo	-22.400,00	-87.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>115.576,69</b>	<b>112.479,90</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **114.028,29**

Divergenza: **2,68%** < **10%**

Gli atti di compravendita individuati riguardano immobili per civile abitazione indipendenti situati a breve distanza dal bene oggetto di stima. Dei tre immobili individuati, il comparabile n 2 è stato escluso dal procedimento di calcolo in quanto seppur localizzato nel medesimo foglio catastale, è inserito in un contesto urbanistico con segmento di mercato differente (in loc. Migliarina, in adiacenza alla zona stazione e a diversi servizi di urbanizzazione primaria e secondaria).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **80,00** x **1.425,35** = **114.028,29**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.028,29**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.014,15**

BENI IN VIAREGGIO VIA DEL BRENTINO 36, QUARTIERE TERMINETTO  
**TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO**  
 DI CUI AL PUNTO B

Appezamento di terreno agricolo in fascia di rispetto autostradale in VIAREGGIO via del Brentino,



della superficie commerciale di mq 1.570, per la quota di 1/2 di piena proprietà spettanti a [redacted]

Più precisamente, appezzamento di terreno agricolo costreggiante il lato ovest e sviluppato sul lato sud rispetto al suddetto fabbricato di cui al corpo A).

Il terreno presenta e giacitura pianeggiante e conformazione regolare; attualmente incolto e con presenza di alberi.

**Confini:**

Via del Brentino, unità immobiliare di cui al corpo A, beni [redacted], beni [redacted], beni [redacted] salvo se altri o più recenti confini.

**Catasto:**

Il terreno agricolo è censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio nel foglio di mappa 17, particella 189, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie mq 1570, deduzione C33,P1R, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 6,31 €, intestato al giusto conto a [redacted]

[redacted] proprietari di 1/2 ciascuno. Dati derivanti da: tabella di variazione del 15/05/1990 protocollo n. 249917 in atti dal 05/12/2002 MOD 26A N0 261/1990 su dichiarazione di parte (n.261.1/1990).

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo in fascia di rispetto	1.570,00	x	100 %	=	1.570,00
<b>Totale:</b>	<b>1.570,00</b>				<b>1.570,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO I**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2019

Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio Bianca Puccinelli n. rep. 5067 n. racc. 3780

Descrizione: appezzamento di terreno ricadente parzialmente in fascia di rispetto "depuratore", di



forma pressoché rettangolare, della superficie catastale di mq 3.050. Vi si accede direttamente da via degli Eucalipti.

Indirizzo: Viareggio, loc. "al Brentino"

Superfici principali e secondarie: 3050

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 9,84 Euro/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/03/2021

Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio Adriana Iantaffi n. rep. 56916 n. racc. 21593

Descrizione: terreno agricolo di superficie catastale mq 870, ricadente quasi interamente in fascia di rispetto "stradale" e "depuratore". Vi si accede nel primo tratto da Via degli Eucalipti, successivamente da Via dei Frassini e via privata.

Indirizzo: Viareggio, Via dei Frassini interno

Superfici principali e secondarie: 870

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 22,99 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.570,00	x	13,48	=	21.163,60
-------------------------------	----------	---	-------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.163,60
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 10.581,80
--	-------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodologia per la determinazione della consistenza

Per la determinazione della Superficie commerciale dell'unità immobiliare per civile abitazione è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari, estraendo le misure dalla più volte citata L.E. 587/1962 e raccordando le superfici secondarie con i coefficienti desunti dal DPR 138/1998, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale (nella fattispecie la corte circostante).

### Descrizione del criterio di stima utilizzato

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

### Metodo di valutazione delle unità immobiliare per civile abitazione:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: dott.ssa agronomo Ludovica Ricoltone  
Pagina 16 di 19





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

La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca di compravendite di immobili simili, avvenute nell'ultimo anno e nella medesima zona in cui ricade il soggetto di stima, secondo i seguenti passaggi:

1. indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse
2. ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio dell'elenco immobili di categoria catastale A/3 presenti sul foglio 17, in cui si trova l'oggetto della stima e filtro alle unità immobiliari per civile abitazione di tipologia terra-tetto
3. ricerca presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate nel foglio 17 negli ultimi 6 mesi
4. incrocio dei dati per determinare l'elenco delle compravendite stipulate nel range temporale di riferimento per il segmento immobiliare di interesse.

La ricerca ha condotto all'individuazione di 3 atti di confronto, di cui 2 utilizzati al fine della stima. Ai fini della stima pluriparametrica diretta sono state evidenziate le principali caratteristiche rappresentative del campione di analisi (stato manutentivo, presenza di fascia di rispetto).

I valori unitari desunti dai contratti di compravendita sono stati confrontati con i valori medi semestrali del settore residenziale pubblicati sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (OMI) per la zona "B2/Periferica/PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE, in cui ricade l'immobile - valori riferiti ad immobili residenziali - abitazioni civili - per il 2° semestre 2022.

#### Metodo di valutazione dei terreni:

Anche per il terreno agricolo confinante, in considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima e della presenza di un mercato, seppur limitato, che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

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

In base agli elementi sopra esposti, sono state reperite informazioni da recenti atti di compravendita relativi a beni immobili analoghi ubicati nel medesimo segmento immobiliare. L'indagine ha condotto all'individuazione di due compravendite recenti riferite a beni simili localizzati nel medesimo foglio catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico edilizio di Viareggio, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,00	0,00	114.028,29	57.014,15
B	terreno in fascia di rispetto	1.570,00	0,00	21.163,60	10.581,80
				<b>135.191,89 €</b>	<b>67.595,95 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Viene stimata la piena proprietà della quota pro indivisa di 1/2. L'immobile per le specifiche caratteristiche tecniche non è divisibile per le quote spettanti ai dividendi.

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.995,95**

**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: **€. 11.399,19**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.596,76**

data 09/11/2022

il tecnico incaricato  
dott.ssa agronomo Ludovica Ricottone

tecnico incaricato: dott.ssa agronomo Ludovica Ricottone  
Pagina 18 di 19

