



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

44/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:

IVG LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

CF:BNCFNC84D14E715Q
con studio in LUCCA (LU) Viale G. Giusti n.273
telefono: 3286840736
email: info@bianchinistudio.it
PEC: bianchinistudio@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 1 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a CAMAIORE Via dei Calzolai 14, della superficie commerciale di **352,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone ad uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra con piano soppalco interno.

Si compone di una porzione ad uso magazzino con superficie esterna lorda di circa mq 200 ed altezze interne di circa ml 5,00, al cui interno si colloca soppalco della superficie esterna lorda di circa mq 61 ed altezza di circa ml 2,30 ai controsoffitti, oltre altra porzione ad uso laboratorio con superficie esterna lorda di circa mq 148.

Il fabbricato è circondato su tre lati da recede esclusiva della superficie di circa mq. 340 esclusa l'area occupata dal fabbricato.

Il capannone ha struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, il soppalco è realizzato in acciaio.

La copertura è a volte con lastre ondulate in eternit.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 816 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 385 mq, rendita 1.033,95 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMERCIO n. 2 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/04/2020 Pratica n. LU0019989 in atti dal 06/04/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5407.1/2020)

Coerenze: Subalterni 3,12,13 stessa particella, particelle 671,672,1037,828,301 stesso foglio di mappa.

Nell'elaborato planimetrico in atti si riscontra il subalterno 12 quale area scoperta bene comune non censibile ed in atti catastali si rileva anche il subalterno 17 quale bene comune non censibile non rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **352,50 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.350,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.280,00**

Data della valutazione:

03/11/2023

tecnico incaricato: ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 2 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 19/09/2023 l'unità immobiliare risulta occupata in forza del seguente contratto:

Tipo di contratto: locazione immobile non residenziale

Occupante:

Data stipula: 01/03/2019

Registrazione: 17/07/2019 Viareggio serie 3T n.3147 (contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento)

Durata locazione: 01/03/2019-28/02/2025

Canone praticato: 14.400,00 €/anno + IVA (1.200,00 €/mese + IVA)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. *Convenzioni n. arimoniai e prove 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** annotata, stipulata il 17/01/2005 a firma di NOTAIO MONACO FABIO ai nn. 34284/9114 di repertorio, iscritta il 25/01/2005 a LUCCA ai nn. 369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2011 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 3162 Registro generale n. 20023 Tipo di atto: 0800 - ACCORDO DI SOSPENSIONE QUOTA CAPITALE RATE DI MUTUO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2010 a firma di NOTAIO VILLARI MARZIO ai nn. 51550/11942 di repertorio, iscritta il 30/04/2010 a LUCCA ai nn. 1447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

Grava i beni di cui al Foglio 49 Particella 816 Subalterno 11, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 13, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 4.

ipoteca **legale**, stipulata il 30/09/2010 a firma di EQUITALIA CERIT SPA ai nn. 47459/62 di repertorio, iscritta il 11/10/2010 a LUCCA ai nn. 3448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01.

Importo ipoteca: 45.365,96.

Importo capitale: 22.682,98.

Grava i beni di cui al Foglio 49 Particella 816 Subalterno 11, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 13, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 4. ANNOTAZIONE presentata il 16/11/2010 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 3255 Registro generale n. 19469 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/04/2013 a firma di NOTAIO VILLARI MARZIO ai nn. 55455/14618 di repertorio, iscritta il 05/04/2013 a LUCCA ai nn. 599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 780.000,00.

Importo capitale: 390.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Grava i beni di cui al Foglio 49 Particella 816 Subalterno 11, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 13, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 4.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 1042 di repertorio, iscritta il 24/04/2017 a LUCCA ai nn. 909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 45.000,00.

Importo capitale: 28.292,48.

Grava il bene Foglio 49 Particella 816 Subalterno 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 1348 di repertorio, trascritta il 24/08/2021 a LUCCA ai nn. 11454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava i beni di cui al Foglio 49 Particella 816 Subalterno 11, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 13, Foglio 49 Particella 816 Subalterno 4.

pignoramento, stipulata il 14/02/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LUCCA ai nn. 691 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a LUCCA ai nn. 3033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava il bene Foglio 49 Particella 816 Subalterno 4. Riporta: "SI PRECISA QUANTO SEGUE"

... - L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. - IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 130.848,81 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. - AMCO - ASSET MANAGEMENT

COMPANY S.P.A. CON SEDE A NAPOLI ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39, RAPPRESENTATA DA IQERA ITALIA S.P.A. (GI A' SISTEMIA S.P.A) CON SEDE IN ROMA AL PIAZZALE STURZO N. 15, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL' AVV. MARCO PESENTI [REDAZIONE] ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELL' AVV. NICOLA MORICONI [REDAZIONE] SITO IN VIAREGGIO ALLA VIA AURELIA SUD N. 158 ."

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:

Attenzione: i valori relativi alle spese di gestione sopra riportati pari ad Euro 0,00 sono inseriti in automatico dal programma di redazione della perizia, non sono dunque da ritenersi validi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/1991), con atto stipulato il 11/07/1991 a firma di NOTAIO RIZZO FRANCESCO ai nn. 192561 di repertorio, trascritto il 26/07/1991 a LUCCA ai nn. 10459/7649.

Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29/01/1993 rep. 2119 Notaio Tumbiolo Antonino Viareggio trascritto il 10/08/1999 n.12849/8210 da [REDAZIONE]

[REDAZIONE] Si segnala inoltre atto di trasferimento sede sociale del 04/11/2010 rep. 52320/12481 Notaio Villari Marzio Seravezza trascritto il 23/11/2010 n.19918/12611 dal Comune di Forte dei Marmi a quello di Camaiore.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/1990 fino al 11/07/1991), con atto stipulato il 15/01/1990 a firma di NOTAIO RIZZO FRANCESCO ai nn. 181433 di repertorio, trascritto il 26/01/1990 a Lucca ai nn. 1319

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio Edilizia Privata del Comune di Camaiore risultano reperiti i seguenti titoli edilizi:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **352/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione capannoni artigianali, presentata il 05/04/1990 con il n. 6017/B di protocollo, rilasciata il 13/07/1990 con il n. 352 di protocollo

Concessione edilizia N. **363/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edifici per attività produttive in variante alla concessione 352/1990, presentata il 17/12/1990 con il n. 18451/B di protocollo, rilasciata il 18/01/1991 con il n. 363 di protocollo, agibilità del 04/05/1992 con il n. 12 di protocollo

Attestazione di conformità in sanatoria N. **48/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne e modifiche prospettiche a capannone artigianale in parziale difformità alla C.E. 363/91, presentata il 23/04/2004 con il n. 04/021837 di protocollo, rilasciata il 03/08/2004 con il n. A/04/00048 di protocollo

Permesso di costruzione N. **206/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di capannoni artigianali, presentata il 14/01/2008 con il n. 08/002343 di protocollo, rilasciata il 17/07/2009 con il n. 206 di protocollo.

Interventi in oggetto non realizzati e pratica non perfezionata per tanto decaduta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Valgono per i beni in questione tutti i vincoli di natura urbanistica, paesaggistico/ambientale ed idrogeologica, come disciplinati dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio legittimo in atti (attestazione di conformità in sanatoria n.A/04/00048 03/08/2004) risultano rilevabili differenze nella ripartizione degli ambienti interni in particolare nella porzione est adibita a laboratorio, oltre che differenze prospettiche rilevate in particolare con la presenza di tettoie sul fronte nord. Di quanto sopra è stato tenuto conto nella valutazione finale. Per le difformità riscontrate l'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare domanda di Attestazione Di Conformità In Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014 o deposito di stato conforme ove previsto, in alternativa valutare l'eventuale rimessa in pristino o fiscalizzazione di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione. E' fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali lo scrivente non può esprimersi. In caso di diniego, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto alla situazione autorizzata. Per l'unità immobiliare esaminata, non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire in quale classe prevista dalla normativa di riferimento sia inseribile l'unità immobiliare in esame. Si fa presente che NON è stata effettuata dal sottoscritto la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio e dell'effettiva superficie della resede e dei lotti di terreno, del posizionamento del fabbricato nonché la verifica dei confini e della distanza della costruzione dagli stessi e dai fabbricati

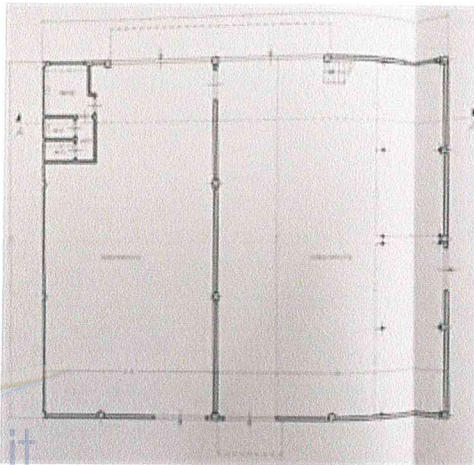
antistanti; indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o similari; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze o materiali tossici e/o nocivi o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici; verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare il loro funzionamento o la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle singole unità immobiliari; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato ne diagnosi a livello strutturale dello stesso; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di superamento delle barriere architettoniche; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari valutate; verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami delle unità di cui trattasi, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti eventualmente confluite in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura, verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte 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 ai 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 abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione". E' inoltre fatta salva l'eventualità della mancata rintracciabilità da parte del Ctu di titoli autorizzativi alla luce delle metodologie e sistemi di archiviazione e catalogazione degli stessi da parte degli uffici tecnici dei singoli Comuni trattati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 7 di 13



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

La planimetria a variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 03/04/2020 Pratica n. LU0019989 in atti dal 06/04/2020 (n.5407.1/2020) identifica l'unità immobiliare nella attuale consistenza e distribuzione, fatta eccezione per la non raffigurazione delle tettoie presenti sul fronte nord. Per la regolarizzazione di tali differenze dovrà essere presentata planimetria a variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio. Nell'elaborato planimetrico in atti non risulta rappresentato il subalterno 17 bene comune non censibile. Di quanto sopra è stato tenuto conto nella valutazione finale.



FG 49 MAPP 828

FG 49 MAPP 301

PIANO TERRA



PIANO SOPPALCO



tecnico incaricato: ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 8 di 13



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN CAMAIORE VIA DEI CALZOLAI 14

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CAMAIORE Via dei Calzolari 14, della superficie commerciale di **352,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone ad uso artigianale, elevato ad un piano fuori terra con piano soppalco interno.

Si compone di una porzione ad uso magazzino con superficie esterna lorda di circa mq 200 ed altezze interne di circa ml 5,00, al cui interno si colloca soppalco della superficie esterna lorda di circa mq 61 ed altezza di circa ml 2,30 ai controsoffitti, oltre altra porzione ad uso laboratorio con superficie esterna lorda di circa mq 148.

Il fabbricato è circondato su tre lati da recede esclusiva della superficie di circa mq. 340 esclusa l'area occupata dal fabbricato.

Il capannone ha struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, il soppalco è realizzato in acciaio.

La copertura è a volte con lastre ondulate in eternit.

Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 816 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 385 mq, rendita 1.033,95 Euro, indirizzo catastale: VIA COMMERCIO n. 2 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/04/2020 Pratica n. LU0019989 in atti dal 06/04/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5407.1/2020)
Coerenze: Subalterni 3,12,13 stessa particella, particelle 671,672,1037,828,301 stesso foglio di mappa.

Nell'elaborato planimetrico in atti si riscontra il subalterno 12 quale area scoperta bene comune non censibile ed in atti catastali si rileva anche il subalterno 17 quale bene comune non censibile non rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, nella porzione adibita a magazzino, ha pavimenti del tipo in cemento industriale, infissi



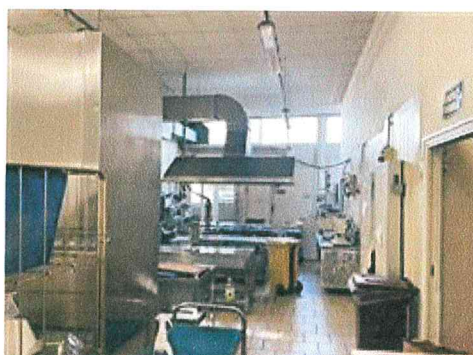
tecnico incaricato: ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 9 di 13

esterni in metallo, impianto di illuminazione a neon.

La porzione adibita a laboratorio, ha pavimenti in monocottura, soffitti rivestiti da pannelli isolanti, presenta inoltre suddivisione di locali spogliatoio e bagni, ripostigli, celle frigorifere.

La resede asfaltata si presenta con soprastanti containers e materiale accatastato. Il tutto in mediocre stato di conservazione.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali uso laboratorio e accessori	148,00	x	100 %	=	148,00
Locali uso magazzino	200,00	x	70 %	=	140,00
Soppalco	61,00	x	50 %	=	30,50
Resede (esclusa superficie fabbricato)	340,00	x	10 %	=	34,00
Totale:	749,00				352,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 10 di 13



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito l'atto di acquisto e quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al II Semestre 2022, fascia/zona Periferica D2, tipologia "Capannoni industriali", stato di conservazione Normale,

valore di mercato, minimo Euro 400,00 a metro quadro lordo e massimo Euro 800,00 a metro quadro lordo.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare;

Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", oltre alla dovuta riduzione dato lo stato di uso delle unità immobiliari, a fronte dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato assunto il valore medio O.M.I., abbattuto di una percentuale, che può essere quantificata nel 10% del valore medio al mq, ottenendo un valore a metro quadro di Euro 540,00 (cinquecentoquaranta/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede e delle parti comuni.

Utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, risulta come segue:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 352,50 x 540,00 = **190.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 190.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 190.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono 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.

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, eventuali interventi di ripristino o sanatoria necessari, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", 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 del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, utilizzando solo come parametro di riferimento, per il fabbricato la superficie a metro-quadro e per i terreni quella catastale, risulta quello a seguito calcolato.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Comune di Camaiole, agenzie: Comune di Camaiole, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Banca dati delle quotazioni immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	352,50	0,00	190.350,00	190.350,00
				190.350,00 €	190.350,00 €

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

€ 0,00

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

€ 190.350,00

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

€ 38.070,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



€. 0,00
€. 0,00

€. 152.280,00

data 03/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



il tecnico incaricato

ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



tecnico incaricato: ING. FRANCESCO BIANCHINI - Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558 ISO 17024

Pagina 13 di 13