

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandro Miceli, nell'Esecuzione Immobiliare 152/1988 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14



Stima / Formazione lotti..... 34

Lotto 1..... 34

Riepilogo bando d'asta..... 46

Lotto 1..... 46

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/1988 del R.G.E..... 47

Lotto 1..... 47

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 49

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini,
piano T..... 49



All'udienza del 21/04/2024, il sottoscritto Arch. Alessandro Miceli, con studio in Quiesa, Via Pietra a Padule, 288/m - 55054 - Massarosa (LU), email architettoalessandromiceli@gmail.com, PEC miceli.alessandro@pec.architettitluca.it, Tel. [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini, piano T (Coord. Geografiche: 43.832442379193886, 10.286311341019145)



Il Tecnico 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 nelle norme vigenti;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate;
- 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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi della gestione delle acque meteoriche;
- verifiche del rispetto dei parametri di permeabilità del terreno su cui insiste il fabbricato.



Il fabbricato del quale i tre appartamenti fanno parte è sito in Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini:



Estratto Google Maps



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano Terreno di fabbricato di maggior quantità; vi si accede da via della caserma mediante cancello pedonale e resede esclusivo; si compone di vano ingresso soggiorno, cottura, w.c. bagno, disimpegno, due camere singole. Corredato di terrazzo e piccolissima resede sul retro e di piccola resede esclusiva sul fronte strada.



Vista dalla strada



Soggiorno



Camera



Bagno

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Procedura dell'anno 1988, antecedente la definizione di documentazione ex art 567

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. [REDACTED] è deceduto a [REDACTED] in data [REDACTED]

CONFINI

L'unità immobiliare confina con via della Caserma, altre unità immobiliari dello stesso immobile censite nel Catasto del Comune di Viareggio nel Foglio 45 particella 994: via della Caserma, unità immobiliare sub 2, unità immobiliare sub 4, corte comune sub 26

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,46 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Oltre al resede fronte strada l'unità immobiliare presenta, in adiacenza al terrazzo sul retro prospiciente le camere, un piccolo resede ad uso esclusivo delimitato mediante muretto con sovrastanti pali e telo plastificato microforato. Tale resede non è stato considerato nei calcoli in quanto dalla documentazione reperita, insiste su resede comune.

Il calcolo della consistenza è stato effettuato ai sensi del DPR 138/98, che determina le modalità di calcolo delle superfici catastali.

Si veda in proposito il foglio di calcolo allegato nel quale sono riportate le seguenti superfici:

A1 superficie lorda mq. 56,45 (vani principali e accessori diretti)

D superficie lorda mq. 12,80 (balconi e terrazzi)

F superficie lorda mq. 44,00 (aree scoperte)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene è catastalmente intestato a [REDACTED] (CF [REDACTED] sede in [REDACTED] LU) Diritto di: Proprietà per 1000/1000"

Il Sig. [REDACTED] è deceduto nell'anno [REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	994	3		A3	4	5	64 mq	559,06 €	T	21, 22



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presenta difformità rispetto a quanto effettivamente presente sul luogo al momento del sopralluogo: nel vano indicato con il numero 3 sulla planimetria catastale è indicata una porta per l'accesso al terrazzo che in realtà è una finestra; al terrazzo si accede dal vano indicato con il numero 4 che ha una porta in luogo della finestra disegnata sulla planimetria. Il piccolo resede sul retro oltre la terrazza, delimitato mediante muretto con sovrastante recinzione in pali metallici e rete non è rappresentato sulla planimetria catastale.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come il CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario per le quote spettantigli; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in condizioni di manutenzione e conservazione trascurate.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di stima è facente parte di un immobile condominiale e può usufruire di un parcheggio condominiale comune ad altre u.i., censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel Foglio 45 part. 994 sub 27.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia ha la zona giorno esposta ad Ovest.

L'altezza utile interna è di cm. 273

Le strutture verticali del fabbricato del quale fa parte sono realizzate in muratura ordinaria ed i solai sono in latero cemento.

La copertura del fabbricato del quale fa parte è a falde con manto di copertura in tegole di laterizio

Le pareti esterne si presentano intonacate al civile e tinteggiate, bisognose di manutenzione; le tramezzature interne sono realizzate in laterizio (blocchi forati spessore 8cm) intonacate sui due lati ed imbiancate.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica/gres.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, protetti mediante avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori in alluminio. La caldaia con alimentazione a gas metano è di marca Beretta. Durante il sopralluogo mi è stato mostrato il rapporto di controllo di efficienza energetica datato 30/12/2023 con bollinatura SIERT di €20,00 num 2023003808587

L'unità immobiliare è corredata di terreno esclusivo sui due lati non in aderenza con gli altri appartamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo era utilizzata dal Sig. [REDACTED] con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Tecnico Esperto ritiene che il pignoramento da considerarsi sia quello del 2010 (in rinnovazione di quello del 1991) e pertanto la verifica al ventennio è assolta con l'atto di acquisto del terreno del 1982

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 10/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a LUCCA il 16/11/1984
Reg. gen. 12662 - Reg. part. 1559
Quota: 1/1
Importo: € 22.465,88
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 14.977,25
Interessi: € 7.488,63
Rogante: Notaio [REDACTED]
Data: 09/11/1984



N° repertorio: 56305

N° raccolta: 4735

Note: Gli importi sopra indicati nel rogito sono indicati in Lire e convertiti in Euro per la compilazione. Si riportano a seguire quanto ricavato dalla nota di trascrizione: Quota di Mutuo numero 2 Importo complessivo Lire 43.500.000 Importo Capitale Mutuato Lire 29.000.000 Importo Interessi Lire 14.500.000 arbitrate per tre anni di interessi Dalla nota di iscrizione si ricava che l'immobile da ipotecare per la quota di mutuo n°2 è quella "situata al piano terra facente parte di un fabbricato a tre piani compreso il piano terra sito in Comune di Viareggio frazione Torre del Lago Puccini, via della Caserma, così composta: in proprietà esclusiva: ingresso-soggiorno-posto cottura, 2 camere, disimpegno, bagno, 2 terrazze; a comune: n°3 corpi scale esterne per l'accesso alle varie unità, giardino che circonda il fabbricato. L'unità immobiliare in oggetto è indicata con il n°3 e con colorazione nera al perimetro, nella planimetria che trovasi allegata sub "B" al succitato atto. (omissis) il terreno ove sorge il fabbricato è rappresentato al N.C.T. del Comune di Viareggio nel foglio 45, mappale 994 e 158 di mq. 1350 e 120 alla partita a pagina 935. (omissis) Il mutuatario ha inteso che, nonostante qualsiasi errore nella suddetta descrizione e nella corrispondenza catastale, siano compresi nella ipoteca tutti i beni superiormente indicati e le loro pertinenze e ha dichiarato che gli uni e le altre sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità."

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a LUCCA il 11/11/2004

Reg. gen. 20807 - Reg. part. 4756

Quota: 1/1

Importo: € 22.465,88

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.977,25

Rogante: GALAFATE [REDACTED]

Data: 09/11/1984

N° repertorio: 56305

Note: Formalità di riferimento numero di registro particolare 1559 del 16/11/1984. Nella "Sezione B- Immobili" sono riportati i dati del Catasto Terreni come nella iscrizione originaria. Si precisa che nel frattempo l'unità immobiliare è stata accatastata ed ha assunto i propri identificativi catastali. Nella "Sezione B- Immobili" si legge: Immobile 1.- Catasto Terreni Comune di Viareggio Foglio 45 Particella 994 di 13 are e 50 centiare Immobile 2.- Catasto Terreni Comune di Viareggio Foglio 45 Particella 158 di 1 are e 20 centiare.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LUCCA il 20/06/1991

Reg. gen. 8672 - Reg. part. 6349

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA

Contro [REDACTED]

Note: Pignoramento gravante, unitamente ad altri beni, l'Unità Negoziale 2, beni: 1- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 994/ 2- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 158/ 3- Viareggio Catasto Fabbricati Foglio 45 partic. 994 sub 3 tutti ubicati in Torre del Lago Puccini via della Caserma.

- **TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LUCCA il 22/11/2010

Reg. gen. 19873 - Reg. part. 12571

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA

Contro [REDACTED]

Note: Pignoramento gravante, unitamente ad altri beni, l'Unità Negoziabile 1, beni: 1- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 994 2- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 158 4- Viareggio Catasto Fabbricati Foglio 45 partic. 994 sub 3 tutti ubicati in Torre del Lago Puccini via della Caserma.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PO del Comune di Viareggio l'immobile del quale l'unità immobiliare fa parte è classificato, nella tavola C1-25, in zona TR2.

Tale zona è normata nelle NTA del Piano Operativo all'articolo 54.3

La zona ove ricade l'immobile è classificata "Area di notevole interesse pubblico".

Soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, è stato edificato in forza di Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili pratica edilizia 22330/2380 dell'Anno 1980 - Concessione N.179 del 21 Giugno 1983.

Nel rogito agli atti del Notaio [REDACTED] del 18/07/2023 rep 267/1909, utilizzato per la stima, si legge che "l'immobile è stato dichiarato abitabile con decorrenza 15 maggio 1987": nella documentazione edilizia ricevuta dal Comune di Viareggio non era presente l'abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato assentito e quanto visto sul posto durante il sopralluogo del 21/06/2024, è emerso che il muro di spina centrale all'unità immobiliare parallelo a via della Caserma, risulta essere stato costruito linearmente e non presenta il rientro verso il soggiorno pranzo visibile nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio.

Questo comporta un aumento di superficie coperta dell'unità immobiliare che rientra comunque nelle tolleranze di legge.

Inoltre è stato verificato che alcune misure interne non rientrano nelle tolleranze di legge.

Da un punto di vista prospettico si rileva che le inferriate installate alle aperture - di realizzazione non coeva al

fabbricato - non erano previste nel titolo abilitativo; sul prospetto lato monte sono invertite la porta e la finestra presenti; inoltre il parapetto di delimitazione del terrazzo è stato allungato fino al muro adiacente aumentando così la superficie del terrazzo stesso. Dal terrazzo si accede anche ad un piccolo resede esclusivo delimitato con una recinzione composta da muretto intonacato con sovrastanti pali in acciaio e telo plastico microforato.

Va sottolineato come detto piccolo resede, sia catastalmente ricadente nella corte comune del condominio.

Sul prospetto lato mare lo stato assentito prevedeva due porte nella zona soggiorno pranzo mentre è stata realizzata la sola porta di ingresso e, al posto dell'altra porta, è stata realizzata una finestra. Il terrazzo esterno è stato realizzato per tutta la lunghezza della facciata anziché solo parzialmente come previsto dal titolo abilitativo aumentando così la superficie del terrazzo stesso.

La recinzione ad Ovest (lato ferrovia) presenta altezze più basse sia del muretto che della sovrastante ringhiera. Si segnala infine che negli elaborati grafici del titolo edilizio è rappresentato in prossimità dell'immobile un parcheggio privato (ricadente all'interno dell'attuale resede esclusivo) della superficie di mq.10,00: la recinzione presenta unicamente un accesso pedonale.

Le difformità riscontrate rispetto al provvedimento autorizzativo dovranno essere oggetto di pratica di Sanatoria ai sensi della L.R.65/2014 vigente, previo ottenimento di Attestazione di compatibilità paesaggistica e comunque la pratica dovrà essere presentata in ottemperanza alle normative vigenti al momento della presentazione della domanda stessa.

Sul resede lato mare al momento del sopralluogo erano presenti due manufatti precari realizzati senza titolo abilitativo per i quali, non essendo né possibile né economicamente conveniente procedere ad una sanatoria, lo scrivente considera che dovranno essere demoliti.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica nel suo insieme, da un punto di vista planimetrico: non è stato possibile verificare le dimensioni perimetrali del condominio, in quanto per lo più inaccessibile nei vari lati per la presenza dei resedi esclusivi delle altre unità immobiliari; non è stato possibile verificare le sue distanze dai confini sempre per il motivo suddetto; per quanto attiene alla distanza del corpo di fabbrica dal binario morto della ferrovia non è stato possibile accedere alla ferrovia in quanto oltre alla presenza di una recinzione che impedisce l'accesso al rilevato ferroviario, trattasi di bene di RFI.

Per quanto riguarda l'elevato è emerso che la gronda del fabbricato è stata realizzata in maniera differente da quanto progettato e questo incide sia sulle altezze dell'immobile che a livello prospettico.

Il condominio deciderà se incaricare un tecnico per la verifica della conformità dell'immobile sia planimetrica che prospettica e la eventuale conseguente pratica di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 261,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 877,40

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.905,97

A seguito di richiesta all'amministratore di condominio, si allega la documentazione condominiale ricevuta.
L'unità immobiliare in oggetto, dispone di 65,44 millesimi di proprietà.

La quota parte delle spese straordinarie deliberate per lavori straordinari facciate, di competenza dell'unità immobiliare sub3, ammonta ad € 7.905,97 quota parte dei 120.812,50 totali preventivati.

La somma suindicata è il totale tra spese consuntive dal 01/06/2023 al 31/05/2024 e preventive dal 01/06/2024 al 31/05/2025 come ricevute dal custode e risultanti dal verbale di assemblea straordinaria del 1/8/2024 che si allega con gli allegati ricevuti.

In sintesi, le voci significative tratte dai documenti suddetti sono le seguenti:

Elenco voci di spesa consuntivo gest globale - Dal 01/06/2023 al 31/05/2024

Totale Euro 2.557,96

Riparto consuntivo gest globale - Dal 01/06/2023 al 31/05/2024

sub.03 a Debito € 640,97

Elenco voci di spesa preventivo gest ordinaria - Dal 01/06/2024 al 31/05/2025

Totale Euro 3.440,00

Riparto preventivo gest ordinaria - Dal 01/06/2024 al 31/05/2025

sub.03 Totale Euro 236,43 Riporto anno precedente 640,97 Saldo a Debito € 877,40



Per immobili di tipo residenziale nella zona ove ricadono gli immobili oggetto di stima la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre 2023 i seguenti valori:

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1.500,00	1.950,00	Lorda	5,00	6,30	Lorda
Abitazioni Civili	NORMALE	1.650,00	2.050,00	Lorda	5,70	7,00	Lorda

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini, piano T

Appartamento sito al piano Terreno di fabbricato di maggior quantità; vi si accede da via della caserma mediante cancello pedonale e resede esclusivo; si compone di vano ingresso soggiorno, cottura, w.c. bagno, disimpegno, due camere singole. Corredato di terrazzo sul retro e di piccola resede esclusiva sul fronte strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 994, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 21, 22

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 128.400,00

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani - od offerti in vendita al momento della redazione della perizia di stima - con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparable 1, Comparable 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. I calcoli e le verifiche risultanti da tutte le informazioni inerenti le caratteristiche raccolte sono stati effettuati - e la eventuale matrice è stata risolta - con il programma Blumatica Stime Immobiliari della società di Software Blumatica srl.

Il valore del "Bagno" è stato trovato partendo da un valore a nuovo di Euro 10.000 ed applicando il deprezzamento lineare che tiene conto della vetusta e della vita residua di quello del soggetto di stima.

I comparabili utilizzati per la comparazione sono stati:

- atto ai rogiti del Notaio [redacted] di Viareggio del 18/07/2023 rep 267/1909,
- atto ai rogiti del Notaio [redacted] di Massarosa, del 28/07/2020 rep 5382/4030,
- Atto ai rogiti del Notaio [redacted] di Viareggio, del 31/08/2022 rep 17379/8645.

MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	m994 sub 2 Notaio Dottoressa [redacted] del 18/07/2023 rep 267/1909	m994 sub 9 Atto sottoscritta Dottoressa [redacted] Notaio in Massarosa, del 28/07/2020 rep 5382/4030	m1095 sub7 Atto Dottor [redacted] Notaio in Viareggio, del 31/08/2022 rep 17379/8645	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	152.000,00 €	110.000,00 €	137.500,00 €	
3	Data del contratto	18/07/2023	28/07/2020	31/08/2022	05/07/2024
4	Differenziale [in mesi]	-12	-48	-22	
5	Prezzo marginale	-126,67 €	-91,67 €	-114,58 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.520,04 €	4.400,16 €	2.520,76 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	74,00	69,00	84,00	65,00
8	Differenziale	-9,00	-4,00	-19,00	
9	Prezzo al m ² Superficie	2.054,05 €	1.594,20 €	1.636,90 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.594,20 €	1.594,20 €	1.594,20 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-14.347,80 €	-6.376,80 €	-30.289,80 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Primo	Primo	Terra
13	Accessori piano	Senza	Senza	Senza	Senza

		ascensore	ascensore	ascensore	ascensore
14	Valore numerico piano	0	1	1	0
15	Differenziale	0,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,243	-0,243	-0,243	
17	Rapporto mercantile utente	0,050	0,050	0,050	
18	Prezzo marginale	7.600,00 €	5.789,47 €	7.236,84 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-5.789,47 €	-7.236,84 €	
Bagni [Prezzo]					
20	Num. dei Bagni	Un bagno	Un bagno	Un bagno	Un bagno
21	Valore numerico	1	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Manutenzione [Prezzo]					
25	Passaggio di stato €19.000	Trascurate	Mediocre	Mediocre	Trascurate
26	Valore numerico	5	4	4	5
27	Differenziale	0,00	1,00	1,00	
28	Prezzo marginale	19.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	
29	Prezzo della caratteristica	0,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €	
Zona [Percentuale del prezzo]					
30	Diff. tra le zone (10%)	Al di sotto della media			
31	Valore numerico	2	2	2	2
32	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
33	Valore percentuale	10,00%	10,00%	10,00%	
34	Prezzo marginale	15.200,00 €	11.000,00 €	13.750,00 €	
35	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Qualita' dell'Immobile [Percentuale del prezzo]					
36	Differenza di Qualità (15%)	Al di sotto della media			
37	Valore numerico	5	5	5	5
38	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
39	Valore percentuale	15,00%	15,00%	15,00%	
40	Prezzo marginale	22.800,00 €	16.500,00 €	20.625,00 €	
41	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Dotazione Impiantistica [Percentuale del prezzo]					
42	Dotazione Impiantistica (5%)	Ordinaria	Mediocre	Al di sotto della media	Al di sotto della media
43	Valore numerico	6	4	5	5
44	Differenziale	-1,00	1,00	0,00	
45	Valore percentuale	5,00%	5,00%	5,00%	
46	Prezzo marginale	7.600,00 €	5.500,00 €	6.875,00 €	
47	Prezzo della caratteristica	-7.600,00 €	5.500,00 €	0,00 €	
Risultati parziali					
48	Prezzo corretto	131.572,24 €	126.733,89 €	121.494,12 €	
49	Prezzo corretto unitario al m ²	1.778,00 €	1.836,72 €	1.446,36 €	
50	Prezzo corretto medio	126.600,08 €	126.600,08 €	126.600,08 €	
51	Scarto %	3,93%	0,11%	-4,03%	
52	Scarto assoluto	4.972,16 €	133,81 €	-5.105,96 €	
Orientamento					
53	Orientamento prevalente	Nord	Sud	Sud	Ovest
54	Valore numerico	0	7	7	3

55 Differenziale	3,00	-4,00	-4,00
------------------	------	-------	-------

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento 1.065,46 €

Divergenza: 8,30%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 126.600,08 €

Valore rivisto in base a Sistema di Stima: 128.375,85 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 128.376,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini, piano T	65,00 mq	1.975,38 €/mq	€ 128.400,00	100,00%	€ 128.400,00
				Valore di stima:	€ 128.400,00

Dal valore di stima si decurta un importo per la richiesta del titolo edilizio a sanatoria ai sensi della LR 65/2014, che comporterà anche la richiesta dell'attestazione di compatibilità paesaggistica ed il rifacimento della planimetria catastale, per un importo complessivo, iva inclusa, stimato in Euro 9.000,00 (Euro novemila/00). Si precisa che ai sensi della L.R. 65/2014 la determinazione della sanzione è determinata dal Comune e non è compresa nella somma suddetta. Si precisa altresì che l'importo suddetto si riferisce alla sanatoria della sola unità immobiliare del lotto 1 e non dell'intero condominio.

Il Tecnico Esperto ritiene congruo applicare inoltre una decurtazione del 20% per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile oltre che per l'assenza di garanzia per vizi.

Valore di Stima € 128.400,00

Decurtazione per regolarizzazione difformità € 9.000,00

(128.400,00-9.000,00)= € 119.400,00

Decurtazione 20%= 119.400,00 -20%= € 95.520,00 da arrotondarsi in Euro 95.500,00 (Euro novantacinquemilacinquecento/00)

Prezzo base d'asta Lotto 1 Euro 95.500,00 (Euro novantacinquemilacinquecento/00)

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini, piano T

Appartamento sito al piano Terreno di fabbricato di maggior quantità; vi si accede da via della caserma mediante cancello pedonale e resede esclusivo; si compone di vano ingresso soggiorno, cottura, w.c. bagno, disimpegno, due camere singole. Corredato di terrazzo sul retro e di piccola resede esclusiva sul fronte strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 994, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 21, 22

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel PO del Comune di Viareggio l'immobile del quale l'unità immobiliare fa parte è classificato, nella tavola C1-25, in zona TR2. Tale zona è normata nelle NTA del Piano Operativo all'articolo 54.3 La zona ove ricade l'immobile è classificata "Area di notevole interesse pubblico" . Soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.42/2004.

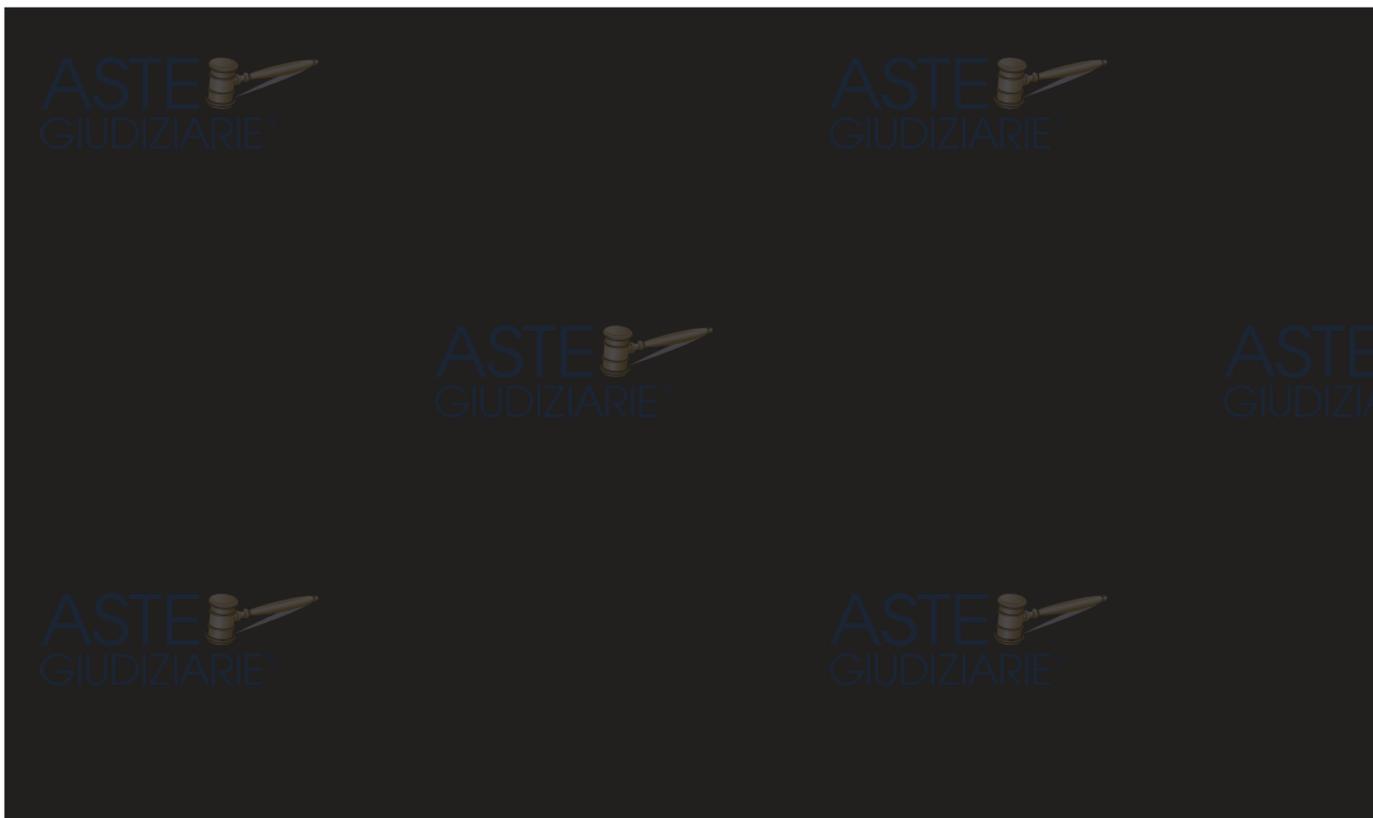


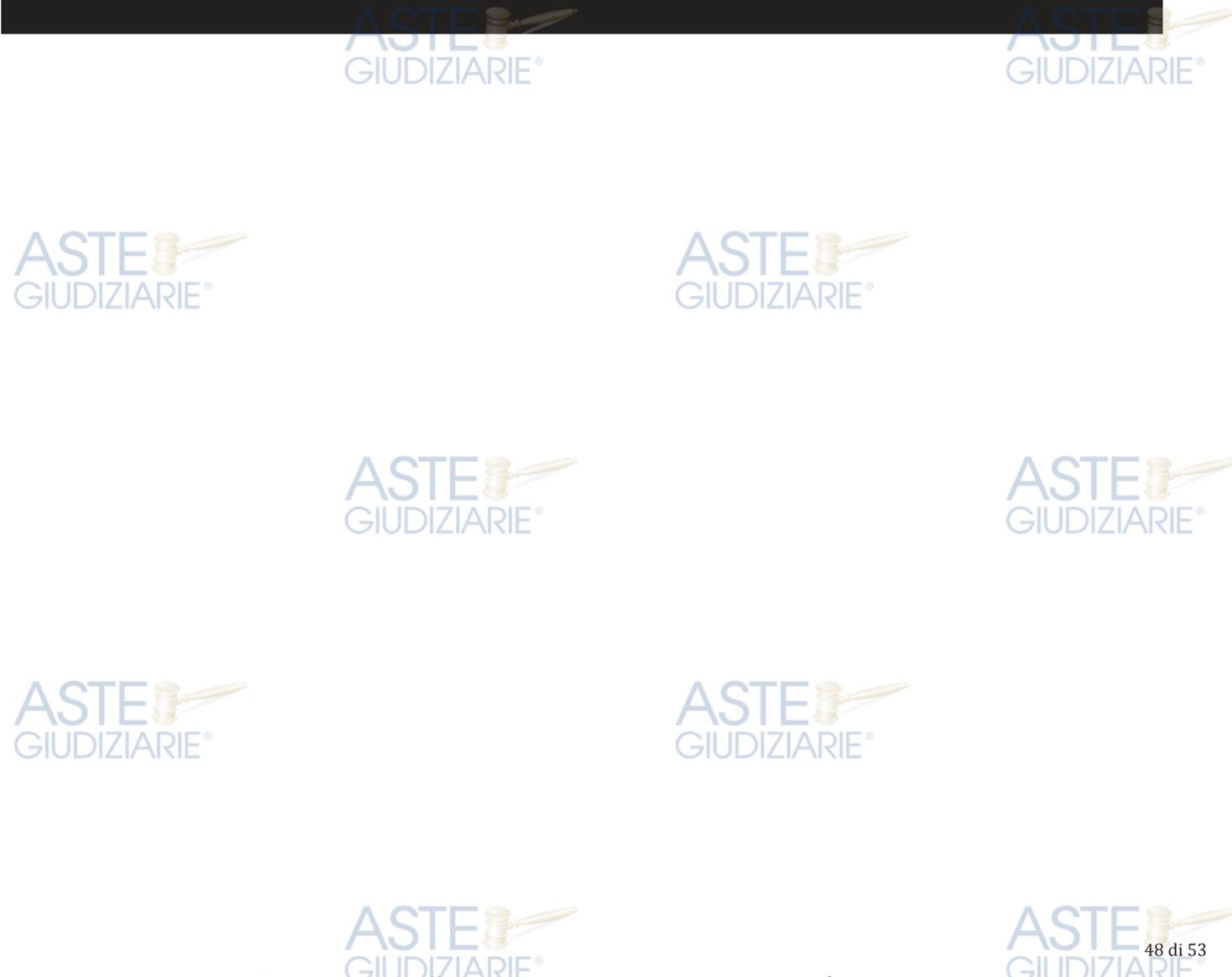
Firmato Da: ALESSANDRO MICELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 34807c911b29e3c8e9178318cc45c74



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, Torre del Lago Puccini, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 994, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 21, 22	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in condizioni di manutenzione e conservazione Trascurate.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano Terreno di fabbricato di maggior quantità; vi si accede da via della caserma mediante cancello pedonale e resede esclusivo; si compone di vano ingresso soggiorno, cottura, w.c. bagno, disimpegno, due camere singole. Corredato di terrazzo sul retro e di piccola resede esclusiva sul fronte strada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		





Firmato Da: ALESSANDRO MICELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 34807c911b29e3c8e9178318cc45c74



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA CASERMA 52, TORRE DEL LAGO PUCCINI, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a LUCCA il 16/11/1984

Reg. gen. 12662 - Reg. part. 1559

Quota: 1/1

Importo: € 22.465,88

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.977,25

Interessi: € 7.488,63

Rogante: Notaio

Data: 09/11/1984

N° repertorio: 56305

N° raccolta: 4735

Note: Gli importi sopra indicati nel rogito sono indicati in Lire e convertiti in Euro per la compilazione. Si riportano a seguire quanto ricavato dalla nota di trascrizione: Quota di Mutuo numero 2 Importo complessivo Lire 43.500.000 Importo Capitale Mutuato Lire 29.000.000 Importo Interessi Lire 14.500.000 arbitrate per tre anni di interessi Dalla nota di iscrizione si ricava che l'immobile da ipotecare per la quota di mutuo n°2 è quella "situata al piano terra facente parte di un fabbricato a tre piani compreso il piano terra sito in Comune di Viareggio frazione Torre del Lago Puccini, via della Caserma, così composta: in proprietà esclusiva: ingresso-soggiorno-posto cottura, 2 camere, disimpegno, bagno, 2 terrazze; a comune: n°3 corpi scale esterne per l'accesso alle varie unità, giardino che circonda il fabbricato. L'unità immobiliare in oggetto è indicata con il n°3 e con colorazione nera al perimetro, nella planimetria che trovasi allegata sub "B" al succitato atto. (omissis) il terreno ove sorge il fabbricato è rappresentato al N.C.T. del Comune di Viareggio nel foglio 45, mappale 994 e 158 di mq. 1350 e 120 alla partita a pagina 935. (omissis) Il mutuatario ha inteso che, nonostante qualsiasi errore nella suddetta descrizione e nella corrispondenza catastale, sian0o compresi nella ipoteca tutti i beni superiormente indicati e le loro pertinenze e ha dichiarato che gli uni e le altre sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità."

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a LUCCA il 11/11/2004

Reg. gen. 20807 - Reg. part. 4756

Quota: 1/1

Importo: € 22.465,88

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.977,25

Rogante:

Data: 09/11/1984

N° repertorio: 56305

Note: Formalità di riferimento numero di registro particolare 1559 del 16/11/1984. Nella "Sezione B-

Immobili" sono riportati i dati del Catasto Terreni come nella iscrizione originaria. Si precisa che nel frattempo l'unità immobiliare è stata accatastata ed ha assunto i propri identificativi catastali. Nella "Sezione B- Immobili" si legge: Immobile 1.- Catasto Terreni Comune di Viareggio Foglio 45 Particella 994 di 13 are e 50 centiare Immobile 2.- Catasto Terreni Comune di Viareggio Foglio 45 Particella 158 di 1 are e 20 centiare.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a LUCCA il 20/06/1991

Reg. gen. 8672 - Reg. part. 6349

[REDACTED]

Note: Pignoramento gravante, unitamente ad altri beni, l'Unità Negoziale 2, beni: 1- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 994/ 2- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 158/ 3- Viareggio Catasto Fabbricati Foglio 45 partic. 994 sub 3 tutti ubicati in Torre del Lago Puccini via della Caserma.

- **TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a LUCCA il 22/11/2010

Reg. gen. 19873 - Reg. part. 12571

[REDACTED]

Note: Pignoramento gravante, unitamente ad altri beni, l'Unità Negoziale 1, beni: 1- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 994 2- Viareggio Catasto Terreni Foglio 45 partic. 158 4- Viareggio Catasto Fabbricati Foglio 45 partic. 994 sub 3 tutti ubicati in Torre del Lago Puccini via della Caserma.