



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**65/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

IVG LUCCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**FEDERICO ANDREUCCI**

CF: NDRFRC65R07E715W  
con studio in LUCCA (LU) via di tiglio 494  
telefono: 0583496042  
fax: 0583496159  
email: andreuccifederico@libero.it  
PEC: federico.andreucci@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FEDERICO ANDREUCCI  
Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2022

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

**A** appartamento a VIAREGGIO Via San Francesco 2, della superficie commerciale di **97,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo ed ultimo - lato monte - di fabbricato condominiale di maggior mole denominato Condominic ██████████ dotato di ascensore, di facile accesso e in prossimità del mare e della passeggiata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala unica, ha un'altezza interna di ml. 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 444 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco nc. 2, piano: 3°, intestato a ██████████

██████████ proprietari in regime di comunione legale dei beni.

Coerenze: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto; la ditta catastale risulta coerente; confina con area su via S. Francesco, vano scala condominiale, mappale 445, area su mappale 444/9, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,68 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 308.876,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 247.100,80</b>
Data della valutazione:	<b>26/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

**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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FEDERICO ANDREUCCI  
Pagina 2 di 12



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/10/2003 a firma di Notaio Rizzo Francesco di Viareggio ai nn. Rep. 246691/36483 di repertorio, iscritta il 22/10/2003 a Lucca ai nn. Rg. n. 18349 Rp. n. 3970, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED], derivante da

Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/10/2007 a firma di Notaio Giusti Lamberto di Lucca ai nn. Rep. 9592/3452 di repertorio, iscritta il 11/10/2007 a Lucca ai nn. Rg. 21898 Rp. 5070, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 380.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune di Viareggio Foglio 19 mappale 444 sub. 8.

Annotazione presentata il 24/08/2010 Servizio di P.I. di Lucca Rg. 15100 Rp. 2588 Accordo di Rinegoziazione di mutuo

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/02/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Lucca ai nn. Rep. 894 di repertorio, trascritta il 28/04/2022 a Lucca ai nn. Rg. 7565 Rp. 5393, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

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:

€ 478,00

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:

109,823

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i pochi dati sopra riportati, sono gli unici ricevuti dall' Amministratore di Condominio che è risultato essere il [REDACTED] come riportato sui dati indicativi posti



nella loggia d'ingresso al condominio; lo stesso è stato invitato in varie occasioni a fornire i dati dell'U.I. in parola e quelli del condominio senza riscontro, come si evince dalle richieste formulate a mezzo email del 28/06/2022, 16/08/2022 e 17/10/2022.

**Ulteriori avvertenze per l'acquirente:**

**LIMITI DELLE VERIFICHE.**

In relazione all'incarico ricevuto ed alle varie situazioni descritte, il sottoscritto precisa che nello svolgimento dell'incarico sono stati posti dei limiti nelle verifiche determinate da situazioni senza l'intervento di personale ausiliario e con verifiche invasive, come in appresso descritte:

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate all'accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinare contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell'immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi – D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica;

**SPESE VARIE**

Relativamente alle verifiche di sanabilità delle difformità segnalate, il CTU riferisce della pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito delle procedure e dei costi necessari per l'eliminazione; infatti la valutazione ed applicazioni specifica delle varie casistiche, comporta la valutazione di carattere discrezionale di competenza unicamente degli Uffici delle varie Amministrazioni, che sono deputate alle indicazioni specifiche delle procedure, dei costi delle sanzioni, degli oneri, e la relativa istruttoria è connessa alla reale e completa presentazioni della relativa pratica. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, si precisa che quanto contenuto nella presente relazione è da intendersi formulata in termini orientativi per quanto attiene agli importi economici, sia per oneri che per sanzioni, per la tempistica, oltre che per quanto relativo ad eventuali spese per eventuali rimessa in pristino.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

\_\_\_\_\_ con atto stipulato il 07/01/1988 a firma di Notaio Rizzo di Viareggio (LU) ai nn. Rep. 161623/15613 di repertorio, registrato il 25/01/1988 a Viareggio (LU) ai nn. 264, trascritto il 29/01/1988 a Lucca ai nn. 1497/1191

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 135, [REDAZIONE] per lavori di Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.n. 47/85, presentata il 26/07/1986 con il n. 8965 di protocollo, rilasciata il 26/01/1998 con il n. 135 di protocollo.

La predetta sanatoria a seguito delle modifica eseguita in difformità dalla Licenza Edilizia n. 199 del 1950.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale n. 52 del 04.11.2019, l'immobile ricade in zona C.S. - Tessuto dei centri e nuclei storici - art. 54.1. Vincolato ai sensi art. 136 del D.Lgs. 42/2004 - Beni Architettoni e Beni Paesaggistici

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella relazione descrittiva allegata alla C.E.S. 135/1998 il proprietario/richiedente ha dichiarato che le modifiche sono state eseguite in difformità dalla L.E. 199/50, mentre dalla planimetria catastale presentata in data 03/04/1956, si evince che parte delle opere denunciate sono state eseguite dopo tale data, pertanto l'aggiudicatario dovrà valutare compiutamente tale situazione, anche per eventuali modifiche od integrazioni di detta CES, previo contatto con gli Uffici del Comune di Viareggio preposti. Dovrà inoltre essere eseguita idonea valutazione delle opere eseguite in difformità dalla L.E. 199/50 relativamente alle parti comune dell'edificio. Risultano inoltre realizzate opere interne che potranno essere oggetto di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 136 comma 7° LRt 65/2014 (normativa di riferimento: Legge n. 47/85)

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali, spese e diritti catastali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

I costi descritti ai fini della regolarizzazione sono puramente indicativi, essendo necessario, ai fini della corretta valutazione, idoneo rilievo dello stato di fatto dell' U.I. e dell' edificio condominiale di cui l' U.I. in parola costituisce porzione.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari professionali e diritti catastali: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Redazione e presentazione di Denuncia di Variazione catastale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENI IN VIAREGGIO VIA SAN FRANCESCO 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VIAREGGIO Via San Francesco 2, della superficie commerciale di **97,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo ed ultimo - lato monte - di fabbricato condominiale di maggior mole denominato Condominic ██████████ dotato di ascensore, di facile accesso e in prossimità del mare e della passeggiata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, scala unica, ha un'altezza interna di ml. 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 444 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco nc. 2, piano: 3°, intestato a ██████████ ██████████ proprietari in regime di comunione legale dei beni.

Coerenze: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto; la ditta catastale risulta coerente; confina con area su via S. Francesco, vano scala condominiale, mappale 445, area su mappale 444/9, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.



Fabbricato condominiale da via S. Francesco



Loggia d'ingresso e ascensore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FEDERICO ANDREUCCI  
Pagina 6 di 12





*Loggia d' ingresso*



*Balcone coperto accessibile dalla cucina*



*Ingresso appartamento dal vano scala*



*Ascensore al piano di arrivo coin vista su lucernaio*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio- Lido di Camaione - Forte dei Marmi - Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Fabbricato condominiale di cui fa parte l'U.I. in parola*



*Contesto di ubicazione del fabbricato*





Fabbricato condominiale di cui fa parte l'U.I. in parola



Balcone coperto di proprietà



Visita panoramica dal balcone coperto



Visita sul cortile interno dal balcone

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento per civile abitazione e posto al piano Terzo ed ultimo, lato monte, di fabbricato condominiale di maggior mole denominato Condominio " ", posto in zona di facile accesso, in prossimità della zona mare e della passeggiata, facilmente raggiungibili. Risulta composto da ingresso, soggiorno (superficie netta mq. 24,84), cucina, sup. netta mq. 10,13) dotato di balcone di mq. 3,40, due camere, rispettivamente di sup. netta di mq. 15,65 e mq. 21,26, disimpegno, vano armadi dotato di finestra, n. 2 servizi igienici. L' Immobile ha una superficie netta di mq. 97,00. Risulta accessibile da Via S. Francesco nc. 2 a mezzo loggia, vano scale dotate di illuminazione diretta da lucernaio, ed ascensore. Corredato da tutte le parti condominiali come per legge (art. 1117 C.C), uso e consuetudine locale, tra i quali, sottotetto accessibile a mezzo botolo posta nel pianerottolo antistante l' ingresso all' U.I. in parola. Si trova nel complesso in buone condizioni di manutenzione, privo di apparenti difetti anche strutturali. Impianto elettrico funzionante, ma non a norma e non dotato di idonea certificazione; impianto termico di tipo singolo a metano, funzionante con caldaia murale posta sul terrazzo esterno, elementi radianti in alluminio; impianto di





approvvigionamento gas funzionante, ma privo di certificazione; la zona risulta dotata di fognatura dinamica comunale, l'immobile pare essere allacciato, ma non è stato possibile verificarne l'effettivo allaccio. Le pavimentazioni interne risulta parte in vecchie mattonelle di ceramica, probabilmente riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato, parte in monocottura e parte in parquet di recente installazione. Gli infissi esterni risultano dotati di vetro camera con avvolgibili in p.v.c., gli infissi interno in legno tamburato. Il servizio igienico principale risulta completo di lavabo, bidet e w.c., e dotato di vasca, mentre il servizio igienico secondario risulta dotato di w.c., lavabo e piccola doccia di passaggio. Le pareti interne risulta completamente intonacate e tinteggiate, prive di muffe od infiltrazioni. L' U.I. non risulta dotata di APE, ma le caratteristiche dell' immobile e gli impianti fanno supporre appartenenza alla classe energetica "G". L'immobile di cui l' U.I. fa parte risulta essere stato edificato nel 1951 ed oggetto di C.E.S. n. 135/1998, nella quale il richiedente e proprietario ha dichiarato che le opere sono state eseguite ed ultimate nell' anno 1951 in difformità dalla L.E. 199/50; tuttavia tale dato non trova riscontro nella documentazione visionata, in quanto le planimetrie catastali datate 03/04/1956 rappresentano una situazione dalle quali si presuma che l' abuso denunciato è stato eseguito dopo tale data. La stessa C.E.S. contiene inoltre opere abusive riconducibili alla proprietà comune del condominio, di cui non risulta traccia presso gli archivi del Comune di Viareggio, e pertanto essere eseguita idonea pratica di sanatoria, i cui costi e tempi di sistemazione non sono ad oggi valutabili, dovendo verificare l' effettiva consistenza, con rilievo dettagliato dell'intero edificio. Risultano inoltre eseguite alcune modifiche interne interne che possono essere oggetto di sistemazione come riportato nella sezione di conformità.



Soggiorno



Ingresso



Camera



Camera





Servizio igienico secondario



Servizio igienico principale

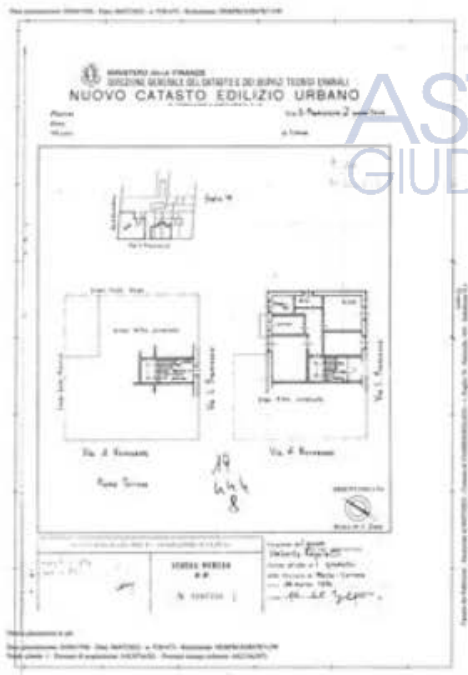
ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
civile abitazione	97,00	x	100 %	=	97,00
balcone	3,40	x	20 %	=	0,68
<b>Totale:</b>	<b>100,40</b>				<b>97,68</b>



Planimetria catastale



Visura catastale

ASTE GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: FEDERICO ANDREUCCI  
Pagina 10 di 12





Estratto di mappa catastale



Foto aerea del contesto di ubicazione

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,68 x 3.200,00 = 312.576,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 312.576,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 312.576,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del bene in parola è stata eseguita con il cosiddetto metodo per "comparazione", consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche simili, o estrapolati da fonti autorevoli, compravenduti nella zona, che pur con le difficoltà oggettive connesse nel reperire informazioni precise, consente comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dello stesso, adottando comunque criteri prudenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: OMI Lucca

## 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	97,68	0,00	312.576,00	312.576,00
				<b>312.576,00 €</b>	<b>312.576,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'Immobile non può essere oggetto di divisibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.700,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 308.876,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 61.775,20

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: € 247.100,80

data 26/10/2022

il tecnico incaricato  
FEDERICO ANDREUCCI

