



Il sottoscritto _____ nato a Lucca il 10/12/1974, con studio professionale sito in Lucca (LU) – Via Pisana I traversa n. 50, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1986, a seguito di incarico ricevuto dall'avv. Giorgetti per la redazione di una perizia di stima di una civile abitazione posta in Viareggio (LU) – Viale Manin 2 al fine di verificarne la congruità del prezzo dell'immobile, con la presente dichiara quanto di seguito riportato:

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Lucca, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio Edilizia Privata e l'Ufficio Condoni del Comune di Viareggio al fine di compiere i necessari accertamenti e di pervenire in possesso di tutti i documenti necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto, le cui risultanze si esplicano come di seguito riportate:

Intestatari dell'immobile:

Ubicazione e consistenza immobile:

Oggetto della presente perizia è un appartamento posto al sesto piano di un condominio denominato Villa Paradiso e sito in Viareggio (LU) – Viale Manin n° 2.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di 120 mq ed è composta da: ingresso, un grande vano destinato a soggiorno, vano ad uso cucina, 2 bagni 2 camere singole ed una camera matrimoniale oltre a ampia terrazza posta sul lato sud ovest (fronte mare) e terrazza sul lato Sud est (fronte canale Burlamacco). L'unità in oggetto è corredata, inoltre, dalla proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge, uso e destinazione, ed in particolare sulla terrazza condominiale comune posta a livello della copertura.



Confini:

il lotto oggetto di compravendita nel suo complesso confina con i mappali: 831 sub 18 8312 sub 19 aria su viale Manin e Via Rosolino Pio, salvo se altri o meglio di fatto.

Caratteristiche tecniche (strutture, rifiniture ed impianti):

L'unità immobiliare in oggetto è classificabile come unità per civile abitazione che risulta ubicato fronte mare in una delle zone più turistiche di Viareggio.

Le sue condizioni di manutenzione e stabilità possono essere considerate buone. Strutturalmente è realizzata parte in muratura portante in laterizio, mentre le pareti divisorie sono eseguite in mattoni forati intonacati e tinteggiati. Le strutture orizzontali così come il solaio di copertura sono realizzate in laterocemento. La pavimentazione si presenta completamente in graniglia di marmo.

Internamente tutti i vani hanno una superficie sufficiente all'uso per cui sono destinati, ed un'altezza di circa 310 cm mentre, per ciò che riguarda le rifiniture si fa presente che le stesse si presentano di livello buono e che tutti i vani si presentano una intonacatura ed una tinteggiatura in buono stato.

Per ciò che concerne gli impianti si fa presente che l'impianto elettrico, l'impianto idraulico e quello termico sono presenti, funzionanti e risultano conformi alle norme del periodo di realizzazione.

Riferimenti Catastali:

l'abitazione è rappresentata correttamente al NCEU del Comune di Viareggio nel foglio 18, mappale 831 sub 17, categoria A/3, classe 8, consistenza 7 vani e rendita di € 1.400,89. Scheda n. 0233812 del 1953



Alla data odierna tutti i beni sopra elencati risultano correttamente intestati.

Nella planimetria catastale si rileva un errore in quanto non risulta riportato il terrazzo lato canale Burlamacca.

Provenienza:

l'immobile oggetto di valutazione risulta pervenuto alla parte venditrice a seguito dei presenti atti:

1. Atto di compravendita ai rogiti del notaio Sartini Arnaldo con sede in Viareggio (LU) del 29/03/1993 Repertorio 42458 registrato a Lucca (LU) il 19/04/1993 Registro Particolare 3552 Registro Generale 4872
2. successione di | come da denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio in data 17/05/1993 rubricata al n. 60 vol. 520 trascritta il 22/05/1993 Registro Particolare 4921 Registro Generale 6646

Accertamento della proprietà:

Alla data odierna tutti i beni si presentano liberi da censi, livelli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Situazione urbanistica:

il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in data antecedente al 1942 e successivamente ristrutturato con L.E. 45/50 avente per oggetto ricostruzione di edificio distrutto da eventi bellici. Non è presente certificato di abitabilità. Rispetto allo stato attuale di progetto si rilevano le seguenti difformità:

- un vano dell'abitazione risulta accessibile da entrambe le unità immobiliari, analizzando però, la planimetria catastale si rileva che lo stesso è stato assegnato



all'immobile lato nord. (non essendoci una fine lavori e essendo la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima datata 1953) si ritiene non sussista abuso.

- Analogo discorso vale per la demolizione di tramezzi interni e per la chiusura ed apertura di porte che però sono state comunicate con comunicazione al Comune di Viareggio in data 16/03/1993 e catalogate dallo stesso come Concessione Edilizia in Sanatoria n. 281/93 alla quale però non è stato dato corso.

Valore stato attuale:

calcolo superficie commerciale:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	mq
Superficie utile netta calpestabile	100%	120
Muri perimetrali (calcolare fino allo spessore max di 50 cm)	100%	11
Muri perimetrali in comunione (calcolare fino allo spessore max di 25 cm)	50%	2
Mansarde (altezza media minima mt 2,40)	75%	0
Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50)	35%	0
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali - altezza media minima mt 2,40)	80%	0
Soppalchi non abitabili	15%	0
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	0
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	0
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali - altezza media minima mt 2,40)	60%	0
TOTALE		133



Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	mq
Balconi e Lastrici solari (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	25%	3.25
Terrazzi e Logge (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	35%	
Terrazzi di attici (a tasca - Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	40%	
Portici e Patii (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	35%	
Corti e Cortili (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	10%	
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)	15%	
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	10%	
TOTALE		3.25



Superfici vani accessori e parcheggi

Descrizione	Incidenza	Mq
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali - altezza minima di mt 1,50)	20%	
Locali accessori (collegati ai dei vani principali - altezza minima 2,40)	35%	
Locali tecnici (altezza minima di mt 1,50)	15%	
Box (in autorimessa collettiva - dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	
TOTALE		
SUPERFICIE COMPLESSIVA		136.25



Principali coefficienti di merito

Stato locativo	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		100%
Abitazioni locatate a canone libero	con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente per brevi periodi		-5%
Piano	Con Ascensore	Senza Ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%
Stato di conservazione		Coefficiente di merito
Da ristrutturare		-10%
Buono stato		0%
Ristrutturato		5%
Finemente ristrutturato		10%
Nuova costruzione		10%



Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%



Il valore di mercato verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale al prezzo al metro quadro e successivamente verranno applicati i coefficienti di merito.

A fronte di quanto sopra esposto si ottiene:

superficie commerciale mq 136.25

valore di mercato a mq € 4000,00 (mediante stima comparativa con immobili in vendita aventi caratteristiche simili)

coefficienti +25%

valore complessivo $136,25 \times 4000,00 \times 1,25 = 680.000,00$

Visto quanto sopra, il sottoscritto, data la natura dell'immobile da stimare e le sue caratteristiche di commerciabilità, ritiene di stimare e stima il bene in € **680.000,000** (seicento-ottantamila) e ritiene congruo il valore precedentemente comunicato.

Lucca dicembre 2023

Geom. Del Dotto Daniele

1-1-1

111

111