



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
61/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

Avv. Gaetano ANASTASIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2023

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Tintori Architetto

CF: TNTLSN61L31G491U
con studio in CAPANNORI (LU) Via dei canali 7d
telefono: 0583583623
email: alessandro.tintori.architetto@gmail.com
PEC: tintori.alessandro@pec.architettilucca.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Alessandro Tintori Architetto
Pagina 1 di 21



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

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

A appartamento a VIAREGGIO Via Dei Pescatori 13, quartiere Porto-Darsena, della superficie commerciale di 97,00 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (,)

APPARTAMENTO per civile abitazione posto in Comune di VIAREGGIO (LU), Quartiere Porto/Darsena, all'interno di un Edificio Commerciale e Residenziale sviluppato su un lotto pressochè quadrato, situato all'angolo tra Via dei Pescatori e Via Virgilio.

Il Fabbricato, ruotato di circa 30° rispetto alla direttrice Nord-Sud, occupa interamente il Lotto e presenta facciate allineate in continuità a quelle dei fabbricati limitrofi, in modo tale da ricostituire l'integrità dell'isolato, che lo stesso Regolamento Urbanistico definisce di "impianto storico". Come è possibile evidenziare nelle immagini dell'Allegato A1.1 - Documentazione Fotografica - Estratto Google Maps, qui il termine "storico" va inteso non nell'accezione classica, ma nel senso di un Complesso di Edifici nati in funzione delle attività portuali, e quindi risalenti, in alcuni casi, anche agli anni che vanno dalla fine dell'ottocento e gli inizi del novecento (Foto A, B, C e D).

Molti di questi Edifici, sono stati successivamente demoliti e sostituiti con fabbricati dal carattere più moderno.

E' questo il caso dell'immobile oggetto di valutazione (Foto 1, 2, 3 e 4), la cui costruzione risale ai primi anni '70 dello scorso secolo, in luogo di un precedente fabbricato fatiscente.

Progettato e costruito con caratteristiche architettoniche e funzionali uniformi, presenta interessanti facciate che vedono la compresenza di linee verticali, rappresentate dai pilastri metallici, e linee orizzontali, costituite dal parapetto del Piano Primo, dalla importante gronda del tetto e dalla fascia delle aperture degli appartamenti, realizzata interamente con avvolgibili di colore grigio, in parte con funzione di protezione degli infissi e in parte con sola funzione di rivestimento della sottostante muratura (Foto 3 e 4).

Purtroppo lo stato di conservazione delle finiture esterne, risente della scarsa manutenzione effettuata negli ultimi anni; affiorano quindi una serie di problematiche, evidenziate nella Foto 6, che dovranno essere presto affrontate e come tali saranno considerate in fase di valutazione economica del Bene oggetto di Perizia.

E' particolarmente evidente, nella zona di accesso all'androne comune (Foto 5), il distacco di intonaco dal parapetto del Piano Primo e lo scarso livello di conservazione della verniciatura delle strutture metalliche (Foto 6).

Il Fabbricato nel suo insieme presenta una configurazione planimetrica ad "L", di cui l'ala Sud-Est si sviluppa, senza soluzioni di continuità, su Via Virgilio, mentre l'ala Sud-Ovest, posta su Via dei Pescatori, è interrotta nella porzione Nord dal cancello e dall'androne comune di accesso che conduce alla piccola Corte che ha la funzione sia di ingresso ai 2 Appartamenti posti al piano primo (Foto 8), che di rimessaggio di piccoli mezzi, quali biciclette e motorini (Foto 7); nella porzione più interna, la Corte accoglie anche una aiuola sufficiente a contenere piante che contribuiscono a smorzare l'effetto di spazio urbano. Sono qui presenti due Vani di uso esclusivo dell'Appartamento oggetto di valutazione, costituiti da un piccolo Vano Caldaia (Foto 9) e un Ripostiglio (Foto 10).

La Corte ha dimensioni abbastanza ridotte, ma sufficienti a garantire un affaccio ai locali di servizio e alle Terrazze degli Appartamenti del Piano Primo; tali spazi saranno oggetto di una più approfondita analisi nel capitolo dedicato alla Descrizione Dettagliata dell'Appartamento oggetto di Perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Sottotetto, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 90 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 582,18 Euro, indirizzo catastale: Via Virgilio, 13, piano: 1, intestato a [REDACTED], con sede in [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 17/03/1987 in atti dal 04/10/1999 UNITA' AFFERENTE (n. 5572/1987)
Le ulteriori variazioni, risultano essere: - Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992; - Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994; - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla Planimetria con data di presentazione 29/09/1993, prot. n. 000004635.
- foglio 27 particella 90 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 6 mq, indirizzo catastale: Via Virgilio, Snc, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 11/09/2018 Pratica n. LU0068763 in atti dal 12/09/2018 COSTITUZIONE B.C.C. (n. 18320.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 183.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 155.000,00
Data della valutazione:	01/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Da informazioni telefoniche reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viareggio, l'Appartamento rappresenta la residenza del Signor [REDACTED], amministratore Unico della [REDACTED], proprietaria dell'Immobile.

Dallo stato di famiglia il Signor [REDACTED] risulta essere l'unico residente.

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 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** attiva, stipulata il 05/12/2002 a firma di Notaio Francesco RIZZO in Viareggio (LU), C.F. RZZFNC34A01C471J ai nn. 243911 di repertorio, iscritta il 07/12/2002 a Lucca (LU) ai nn. RG 21524 RP 4695, a favore di

_____, contro _____
derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA - 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca è stata rinnovata con Nota di Iscrizione del 13/10/2022, Registro Generale 18522 e Registro Particolare 2826, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

L'iscrizione risulta Annotata con i seguenti Titoli:

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DEI BENI del 20/04/2015, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 273, Trascritto a Lucca il 09/11/2018 ai numeri RG 17259 e RP 2308.

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DEI BENI del 04/09/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 667, Trascritto a Lucca il 04/11/2020 ai numeri RG 14822 e RP 2186.

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DEI BENI del 04/09/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 667, Trascritto a Lucca il 18/11/2020 ai numeri RG 15800 e RP 2322.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/05/2014 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F. 80005970464 ai nn. 1367 di repertorio, iscritta il 04/09/2014 a Lucca (LU) ai nn. RG 10990 RP 1414, a favore di

_____, C.F. _____, contro _____
_____, C.F. _____, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 9.209,68

L'iscrizione risulta Annotata con i seguenti Titoli:

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DEI BENI del 20/04/2015, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 273, Trascritto a Lucca il 09/11/2018 ai numeri RG 17260 e RP 2309.

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DEI BENI del 04/09/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 667, Trascritto a Lucca il 04/11/2020 ai numeri RG 14823 e RP 2187.

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DEI BENI del 04/09/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 667, Trascritto a Lucca il 18/11/2020 ai numeri RG 15801 e RP 2323.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2002 a firma di Notaio Francesco RIZZO in Viareggio (LU), C.F. RZZFNC34A01C471J ai nn. 243911 di repertorio, iscritta il 13/10/2022 a Lucca (LU) ai nn. RG 18522 RP 2826, a favore di

_____ nata a _____
_____ con sede in _____
derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA IN RINNOVAZIONE - 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/05/2006 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viareggio (LU), C.F. 91002700465 ai nn. 990/2006 di repertorio, trascritta il 23/06/2006 a Lucca (LU) ai nn. RG 13625 RP 8110, a favore di _____

_____ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'iscrizione risulta Annotata con i seguenti Titoli:

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - 725 RESTRIZIONE DEI BENI del 20/04/2015, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 273, Trascritto a Lucca il 09/11/2018 ai numeri RG 17258 e RP 2307.

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - 725 RESTRIZIONE DEI BENI del 04/09/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 667, Trascritto a Lucca il 04/11/2020 ai numeri RG 14821 e RP 2185.

- ATTO GIUDIZIARIO - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - 725 RESTRIZIONE DEI BENI del 04/09/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA, C.F. 80005970464, Rep. n. 667, Trascritto a Lucca il 18/11/2020 ai numeri RG 15799 e RP 2321.

pignoramento, stipulata il 01/03/2022 a firma di UNEP Tribunale di LUCCA, C.F. 80005990462 ai nn. 977/2022 di repertorio, trascritta il 06/04/2022 a Lucca (LU) ai nn. RG 6055 RP 4305, a favore di _____

_____ contro _____
_____ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:****LIMITATAMENTE ALL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL FOGLIO 27, PARTICELLA 90, SUB. 5**

I diritti di Piena Proprietà sui Beni della presente porzione risultano legittimamente intestati, per la quota di 100/100, alla Società Esecutata, _____, in quanto pervenuti in forza di ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA a rogito Notaio Adriana IANTAFFI in Camaiore (LU), del 17/05/2005, ai nn. 42.507 di Repertorio e 10.554 di Raccolta, registrato il 20/05/2005 a Viareggio (LU) ai nn. 56, trascritto il 18/05/2005 a Lucca (LU) ai nn. RG 9743 RP 5423.

In virtù di tale Atto veniva costituita la Società _____ alla quale veniva assegnata la proprietà dell'Immobile in oggetto, con le modalità sotto riportate (Estratto dell'Atto di Provenienza):

"L'anno duemilacinque il giorno diciassette del mese di maggio, in Camaiore, Lido, Via Gigliotti, 27,

Davanti a me Adriana Iantaffi, Notaio in Camaiore, iscritto presso il Collegio Notarile di Lucca.

senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane dai comparenti concordemente e con il mio consenso, sono presenti le signore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dette comparenti cittadine italiane della cui identità personale io Notaio sono certo stipulano e convengono quanto segue.

Tra le comparenti è costituita una società a _____

La signora _____ intende conferire nella qui costituita società la piena proprietà dei seguenti beni immobili di sua proprietà:

4) Appartamento sito in Comune di Viareggio (LU) Via dei Pescatori n. 13, porzione di fabbricato posto, parte al piano terra per quanto riguarda l'ingresso alla corte e il vano scale, ambedue a comune con il sub. 4, un ripostiglio e la centrale termica, parte al primo piano composto da vano scale a comune con il sub. 4, ingresso, cucina, sala soggiornopranzo, bagno, corridoio disimpegno, camera e terrazza a comune con il sub. 4 (*), e parte nel piano sottotetto costituito da scale interne alla sala soggiorno, da tre locali di sgombero di cui uno ampi e due più piccoli, il tutto facente parte di un più ampio complesso a due piani compreso il terrestre posto all'angolo tra via dei Pescatori e Via Virgilio.

(*) La terrazza a comune con il Subalterno 4 è stata successivamente oggetto di Divisione mediante Atto Notaio Marzio VILLARI, di cui al punto Successivo.

Vi confinano: Beni a comune con _____ sub. 4 a nord e a ovest, Beni _____ via _____, a est a sud, salvo se altri. Si identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 27 mappale 90 sub 5, Via dei Pescatori n. 13, piano Terra, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 582,18.

Detti beni sono pervenuti per denuncia di successione del padre _____ n. 48 volume 252, deceduto il _____ trascritto a Lucca il 17 settembre 1966, e successivo atto di accettazione di eredità, compravendita, permuta a rogito Notaio Francesco Rizzo di Viareggio del 17 dicembre 1971 rep. n. 17512/926, registrato a Viareggio il 28 dicembre 1971 al n. 2617 vol. 145, trascritto a Lucca il 13.1.1972 AL N. 372.

La signora _____ da me notaio avvisata ai sensi del D.P.R. 445 del 28.12.2000 sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa dichiara che gli immobili oggetto del presente atto risultano edificati in forza della Licenza Edilizia n. 110 del 1971, per i quali successivamente è stata presentata: domanda di Condonio Edilizio in data 28 Marzo 1986, sulla base della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, per il quale è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1255 del 15 Luglio 2002; articolo 13, sulla base della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, per la quale è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n. 494 del 31 Ottobre 2002 in Sanatoria delle opere di cui alla richiesta presentata il 05 Marzo 2002.

Sull'appartamento identificato con il sub. 5 oltre ai titoli edilizi precedenti è stata presentata D.I.A. prot. E.P. n. 1580 protocollo generale n. 46962 del 23 Settembre 2004, avente per oggetto opere interne.

....."

Per successive variazioni societarie, il Sig. _____ manendo in carica dal subentrato alla Sig.ra _____ 26/10/2005 al 26/05/2010.

In data 18/10/2018 il Sig. _____ succede nella carica di Amministratore Unico, in morte della moglie _____ Dalla stessa data il Signor _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Alessandro Tintori Architetto
Pagina 6 di 21

assume la qualifica di Socio Unico.

LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DI TERRAZZA INDIVIDUATA AL FOGLIO 27, PARTICELLA 90, SUB. 6 (in sostituzione dei Diritti comuni al Subalterno 4 sull'intera Terrazza)

I diritti di Piena Proprietà sui Beni della presente porzione risultano legittimamente intestati, per la quota di 100/100, alla Società Esecutata,

quanto pervenuti in forza di ATTO DI DIVISIONE a rogito Notaio Marzio VILLARI in Seravezza (LU), C.F. VLLMRZ58D11H703A, del 16/10/2018, ai nn. 61.059 di Repertorio e 18.195 di Raccolta, registrato il 18/10/2018 a Viareggio (LU) ai nn. 4950 Serie IT, trascritto il 18/10/2018 a Lucca (LU) ai nn. RP 11298.

In virtù di tale Atto, la Società acquisiva per Divisione con la Sig.ra _____ diritti esclusivi sulla porzione di Terrazza precedentemente utilizzata come Bene comune; il tutto con le modalità sotto riportate (Estratto dell'Atto di Provenienza)

L'anno duemiladiciotto, il giorno sedici del mese di ottobre, in Seravezza, frazione Querceta, Via Don Minzoni n. 175 e nel mio studio:

Avanti a me, dottor Marzio Villari, Notaio in Seravezza, iscritto al ruolo del distretto notarile di Lucca

sono comparsi i signori:

_____ il giorno _____

domicilio anche fiscale in _____

domicilio anche fiscale in _____

_____ quale Amministratore Unico della società

sede in _____

iscritta presso la C.C.I.A.A. di _____

Registro Imprese, Codice Fiscale e Partita I.V.A. _____

_____ : al numero d'iscrizione del _____

settembre 2018 (protocollo n. LU0068763) - COSTITUZIONE B.C.C. - ha assunta la seguente rappresentazione catastale:

- Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), foglio 27 (ventisette), mappale 90 sub. 6 (novanta subalterno sei), categoria lastrico solare, consistenza mq 6, esente da reddito e
- Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), foglio 27 (ventisette), mappale 90 sub. 7 (novanta subalterno sette), categoria lastrico solare, consistenza mq 11, esente da reddito;
- che le parti intendono sciogliere la comunione derivante dai titoli indicati nel presente atto relativamente alla suddetta terrazza, assegnandosi ciascuna in proprietà esclusiva - quanto alla signora _____ la parte di lastrico solare distinta con il mappale 90 sub. 7 (novanta subalterno sette) di mq. 11, quanto alla società unipersonale _____ la parte di lastrico solare distinta con il mappale 90 sub. 6 (novanta subalterno sei) di mq. 6.

PRIMO

La premessa, approvata, forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

SECONDO

Al fine di porre termine allo stato di comunione di cui alla superiore e approvata premessa, del detto:

- La signora _____, assegna e si attribuisce la Piena Proprietà del lastrico solare posto al piano primo dell'immobile sito in _____

_____ distinto alla competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), foglio 27 (ventisette), mappale 90 sub. 7 (novanta subalterno sette), categoria lastrico solare, consistenza mq. 11, esente da reddito.

Dati attribuiti a seguito di variazione dell'11 settembre 2018 n. 18320.1/2018 in atti dal 12 settembre 2018 (protocollo n. LU0068763) - COSTITUZIONE B.C.C..

L'immobile in oggetto è identificato nell'elaborato planimetrico depositato alla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali in data 12 settembre 2018 al prot. n. LU0068763.

- La _____ si assegna e si attribuisce la Piena Proprietà del lastrico solare posto al piano primo dell'immobile sito in Comune di _____

_____ distinto alla competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), foglio 27 (ventisette), mappale 90 sub. 6 (novanta subalterno sei), categoria lastrico solare, consistenza mq. 6, esente da reddito.

Dati attribuiti a seguito di variazione dell'11 settembre 2018 n. 18320.1/2018 in atti dal 12 settembre 2018 (protocollo n. LU0068763) - COSTITUZIONE B.C.C..

L'immobile in oggetto è identificato nell'elaborato planimetrico depositato alla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali in data 12 settembre 2018 al prot. n. LU0068763.

....."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Bene oggetto di Perizia era pervenuto alla Signora _____, in forza Atto di ACCETTAZIONE DI EREDITA'-COMPRAVENDITA-PERMUTA, a firma del Notaio Francesco RIZZO in Viareggio (LU), del 17/12/1971, ai nn. 17512 di Repertorio e 926 di Raccolta, registrato il 28/12/1971 a Viareggio (LU) ai nn. 2617 Vol. 145, trascritto il 13/01/1972 a Lucca (LU) ai nn. RP 372.

Il tutto secondo le modalità riportate a seguire (Estratto dell'Atto di Provenienza):

L'anno millenovecentosettantuno, addì diciassette del mese di dicembre, in Viareggio e nel mio studio notarile,

avanti a me, dottor FRANCESCO RIZZO, notaio in Viareggio, con studio in Via Cesare Battisti n.

• • • • •

1)   

IN PRIMO LUOGO

IN SECONDO LUOGO

IN TERZO LUOGO

IN QUARTO LUOGO

Art. 2) A sua volta il signor _____ ede e trasferisce a titolo di permuta alla signora _____ che, allo stesso titolo, accetta, i suoi diritti di comproprietà pari alla metà indivisa dell'intero sull'area di risulta dalla demolizione di un vecchio fabbricato, posta in Viareggio, alla _____ oeni al _____ salvo se altri.

”

ISTICA: **ASTE** GIUDIZIARIE.it

LICENZA DI COSTRUIRE N. 110/1971, intestata a ¹ _____, per lavori di Costruzione di edificio a carattere precario per attività portuali, presentata il 26/10/1970, rilasciata il 15/04/1971 con il n. 110/1971 di protocollo.

1101: 2024-103-QC; 1101: 0220
ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lettera in data 18/03/1971 Prot. 12090 Prot. 8105/1623 Tecn.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1255/2002, intestata a _____ nata a _____ per lavori di Difformità dalla Licenza Edilizia n° 110/71 per realizzazione di negozio, di una civile abitazione al 1° piano per mutamento di destinazione, realizzazione di un magazzino, di vani nella corte e di una terrazza al 1° piano e locali nel sottotetto, presentata il 28/03/1986 con il n. 4903 di protocollo, rilasciata il 15/07/2002 con il n. 1255/2002 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 494/2002, intestata a _____ per lavori di Aumento della volumetria dei locali sottotetto oggetto di Concessione in Sanatoria n. 1255 del 15/07/2002, presentata il 06/03/2002 con il n. 9324 di protocollo, rilasciata il 31/10/2002 con il n. 494/2002 di protocollo

DEFINIZIONE INIZIO ATTIVITA' N. DIA 1580/2004, intestata a _____ per lavori di Opere interne di singola Unità Immobiliare a destinazione d'uso civile abitazione, presentata il 23/09/2004 con il n. 46962 di protocollo, rilasciata il 23/09/2004 con il n. 1580 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente, in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 04 novembre 2019.

L'immobile ricade nell'ambito della Tavola C1.11 - UTOE 6 - Porto Darsena all'interno di un isolato classificato nei MORFOTIPI "T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi", normati dall'art. 54.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'Edificio, in particolare, ricade in AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE di tipo A - "Zone di insediamento residenziale di ambito storico", normate dall'art. 40, ed è classificato come "4 - Edifici di scarso valore storico-architettonico" di cui all'art. 39.6 delle N.T.A.

Si riporta a seguire un estratto del Regolamento Urbanistico:

Art. 54 - Morfotipi dei tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

.....

2. T.R.1 – Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi: Tessuti a medio/alta densità, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75:

- aree urbane storiche;
- aree urbane storiche che presentano un forte grado di alterazione;
- aree urbane a formazione compatta;
- aree urbane a formazione compatta che richiedono operazioni di ristrutturazione.

Gli interventi edilizi ed urbanistici che interessano l'aspetto esteriore degli edifici o le aree di pertinenza degli edifici stessi nelle aree ricomprese nel morfotipo TR1 devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) *gli edifici fronteggianti direttamente la viabilità dovranno mantenere, ove presente, la posizione della facciata dell'edificio lungo il perimetro del lotto a contatto con il fronte strada; per tali edifici è prescritto il mantenimento del colore delle facciate esistenti, in alternativa il colore delle facciate dovrà essere scelto tra le tonalità già presenti sulle facciate di altri edifici presenti lungo la medesima viabilità;*
- b) *per gli edifici fronteggianti direttamente il viale litoraneo non sono ammessi interventi che incrementino l'altezza massima dell'edificio esistente ad eccezione della realizzazione del cordolo strutturale ove previsto nel presente R.U.*
- c) *in generale dovrà essere rispettato l'eventuale allineamento del sedime dell'edificio oggetto di intervento con gli edifici limitrofi laddove oggettivamente esistente e caratterizzante i fronti*

continui lungo la viabilità anche se arretrati rispetto al confine del lotto;

d) le coperture di eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere della stessa tipologia dell'edificio esistente oppure a tipologia "capanna" o "padiglione" e la linea di ciascuna gronda dovrà essere costante. Tali nuovi corpi di fabbrica non potranno superare la quota di gronda della porzione di edificio esistente e non dovranno costituire elemento estraneo rispetto al fabbricato esistente mantenendo le medesime finiture e cromie esterne del fabbricato esistente;

e) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura per gli edifici contrassegnati con il simbolo 1s, 1, 2 e 3; negli altri casi non è ammessa la realizzazione di tali terrazze sulla falda fronte strada;

f) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificio. Tale disposizione potrà essere precisata nel Regolamento edilizio; nelle more di adeguamento del R.E. si applicano le discipline del R.E. vigente relativamente agli elementi richiamati nel presente punto;

g) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccepire rispetto alle discipline di cui alle lettere precedenti ma dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto;

h) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta, anche al fine di evitare la saturazione delle corti interne, si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie permeabile minima pari a 25%;

- rapporto di copertura massima 70%;

- distanze da strade e dai confini come stabilito negli interventi ammessi per gli edifici dotati di numerazione, dalla disciplina delle zone o, in assenza di specifiche da codice civile e nel rispetto del DM 1444/68 fatte salve eventuali deroghe espressamente previste nel presente R.U.;

i) le aree di superficie maggiore di 500 mq di pertinenza degli edifici classificati 1s, 1 e 2 interessati da interventi edilizi dovranno essere assoggettati ad uno specifico rilievo atto a verificare la presenza di parchi, giardini storici o di sistemazione delle aree pertinenziali storicizzate da sottoporre a specifico progetto a firma di tecnico specializzato (Architetto, Dott. Agronomo, Dott. Forestale) atto a mantenere l'andamento percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

j) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessati da interventi edilizi dovranno essere organizzate in modo da ridurre la frammentazione dei corpi di fabbrica addossando eventuali nuovi corpi di fabbrica agli edifici esistenti evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili.

Art. 40 - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A)

1. Sono le parti dell'insediamento riconosciute all'interno del limite urbano caratterizzate da qualità storiche, artistiche, testimoniali e paesaggistiche, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici. Il presente articolo disciplina le destinazioni d'uso ammesse e individua, sulla base del principio di salvaguardia dell'assetto insediativo tradizionale del centro storico, le limitazioni agli interventi di frazionamento delle unità immobiliari.

2. Nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale: è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale; è ammesso il cambio d'uso da residenziale a direzionale o a commerciale (solo negozi di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande) o a artigianato di servizio limitatamente al piano terra degli edifici. È inoltre ammesso il cambio d'uso da residenza a uffici e studi privati;

.....

3. In tutte le sottozone A dei sistemi urbani di Viareggio e Torre del Lago, sugli edifici classificati e contraddistinti con un simbolo numerico sono ammessi gli interventi corrispondenti definiti all'Art. 39. Per i manufatti privi di numerazione ricadenti nel lotto di pertinenza di tali edifici valgono le disposizioni inerenti alle pertinenze e agli annessi dettagliati all'Art. 41 comma 4.

Sugli altri edifici sono ammessi gli interventi di cui agli edifici classificati con il n. 5 come disciplinati all'Art. 39.

4. Gli interventi ammessi sulle varie classi di edifici devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) negli interventi che consentono il frazionamento eventualmente ammesso per la classe di edificio esistente è permesso l'aumento del numero degli alloggi esistenti, alle seguenti condizioni e sempre con superficie utile non inferiore a 65 mq:

- edifici a schiera: è ammessa la realizzazione di un solo alloggio per piano;

- edifici in linea: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio per piano;

- ville o palazzine isolate: oltre agli esistenti, è ammesso l'aumento di un ulteriore alloggio.

b) la creazione di nuove unità immobiliari residenziali non dovrà comportare la creazione di scale esterne o altri sistemi di distribuzione esterni visibili dalla viabilità pubblica;

c) divieto di frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti senza creazione di un posto auto per ciascuna delle nuove unità o nel rispetto della L. 122/89 se superiore; i posti auto dovranno essere reperiti nell'area di pertinenza o all'interno di un raggio di m 500, in aree o autorimesse legate da vincolo da trascriversi nei registri immobiliari;

Art. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti

1. Nel presente articolo sono stabilite le discipline generali degli interventi ammessi, definiti negli articoli precedenti, per le varie classi di edifici specificamente individuate con un simbolo numerico nella tavola c1) Disciplina dei suoli e degli insediamenti coerentemente all'"Abaco dei criteri utilizzati per la classificazione del patrimonio edilizio esistente" allegato alla Relazione generale del RU. Le discipline riguardanti le zone urbanistiche e i morfotipi stabiliscono eventuali limitazioni o eccezioni che prevalgono sulle norme generali qui definite come stabilito dal precedente Art. 19. Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento della destinazione d'uso e senza frazionamento delle unità immobiliari, le categorie di intervento sono sempre tra di loro alternative e non cumulabili neanche in tempi diversi.

6. **Edifici classe 4:** sono gli edifici di scarso valore storico architettonico che comunque caratterizzano il contesto per forma complessiva dei corpi di fabbrica e della copertura. In ogni caso non è ammessa l'alterazione della Spologia delle coperture e in generale devono essere rispettati i caratteri tipologici della forma originaria dell'edificio.

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo;

d) restauro tipologico;

e) ristrutturazione edilizia conservativa;

f) addizioni volumetriche di tipo a): sono ammesse addizioni funzionali agli organismi edilizi necessarie alla realizzazione di servizi igienici, cucine e/o altri vani, realizzabili per adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie fino ad un massimo di 12 mq di SE, senza diminuire la superficie permeabile nel caso in cui questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria; tali addizioni devono essere di norma realizzate sul lato interno dell'edificio e comunque non visibile da spazi pubblici e in armonia con la tipologia, la forma e i caratteri stilistici dell'edificio. Il progetto deve essere inquadrato nella sistemazione dell'intero lotto e compatibile con le caratteristiche degli edifici contermini. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G.;

g) addizioni volumetriche di tipo b): qualora al piano più alto dell'edificio sia presente della SE (Superficie edificabile o edificata) è consentito il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 100 cm mantenendo la forma e la tipologia della copertura esistente; tale intervento è ammesso se non eccede l'altezza massima consentita nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza. Per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Tale intervento è ammesso previo atto d'obbligo con

l'impegno a non frazionare l'immobile così trasformato. Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione;

h) addizioni volumetriche di tipo c): sono ammessi gli interventi pertinenziali nei limiti della superficie coperta massima pari al 75% e l'indice di permeabilità minimo del 25%; Sono ammessi interventi pertinenziali limitati alla realizzazione di vani tecnici esclusivamente finalizzati all'efficientamento energetico dell'edificio per gli edifici. Il regolamento edilizio specifica le caratteristiche degli interventi pertinenziali.

i) qualora risulti necessaria ai fini dell'incremento di sicurezza sismica, è ammessa la realizzazione di un cordolo strutturale la cui realizzazione comporti un innalzamento della quota della gronda esistente non superiore a 30 cm; per tale intervento, ai sensi dell'Art. 140 comma 4 della L.R. 65/2014 è ammessa la deroga alle distanze previste dal DM 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. Laddove le caratteristiche del fabbricato necessitino di un'altezza maggiore del cordolo opportunamente asseverata da tecnico abilitato potrà essere consentito un aumento di altezza fino a 50 cm.

Tale intervento non è ammesso se è già stato realizzato in applicazione di analoga disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'analisi delle Pratiche Edilizie reperite presso l'Archivio del Comune di Viareggio, unitamente ai rilievi dello stato di fatto, ha evidenziato una pressoché totale corrispondenza dell'Edificio di maggior mole, sia Planimetricamente che Volumetricamente, a quanto assentito nei titoli edilizi.

La stessa cosa non può essere detta a riguardo dell'Appartamento, che presenta una serie di difformità interne dovute, a parere dello Scrivente, sia ad errate rappresentazioni grafiche, che alla realizzazione di opere con configurazione diversa da quella riportata sugli ultimi 3 Titoli Edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 1255/2002;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 494/2002;
- D.I.A. n° 1580/2004.

Va sottolineato che nelle Pratiche sopra ricordate, sono spesso carenti, se non assenti, le quote planimetriche ed altimetriche. Questo rende difficoltoso il confronto delle opere realizzate con quelle assentite.

Ciò nonostante emergono con chiarezza una serie di opere difformi che, pur non interessando la consistenza plani-volumetrica dell'edificio nel suo insieme, sono meritevoli di sottolineatura ai fini di una eventuale, ulteriore, Pratica di Sanatoria Edilizia; ci si riferisce in particolar modo a:

- Diversa configurazione della Scala Condominiale interna;
- Diversa configurazione della Scala di collegamento tra il Piano Primo e il Piano Sottotetto, all'interno dell'Appartamento oggetto di Perizia;
- Diversa configurazione del Piano Primo;
- Variazioni prospettiche dovute alla diversa collocazione delle finestre;
- Incremento della superficie della Terrazza;
- Diversa configurazione del Piano Sottotetto (a proposito di quest'ultimo, forse solo per una errata rappresentazione grafica, risulterebbe un incremento della consistenza immobiliare dovuta ad una maggior superficie in corrispondenza del lato verso la Corte).

Il tutto come meglio rappresentato negli Allegati:

- A6.1 - STATO AUTORIZZATO;

- A6.2 - STATO RILEVATO;
- A6.3 - STATO SOVRAPPOSTO:

Quanto detto, fa ritenere opportuna la presentazione di una Pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria, che identifichi la nuova configurazione, aggiornata, dell'Edificio.

La Pratica di Sanatoria dovrà passare attraverso un'attenta analisi della Normativa Vigente e dovrà essere predisposta alla luce di un confronto con gli Organi competenti in materia. Risulta quindi praticamente impossibile determinare i costi esatti che dovranno essere sostenuti.

Solo a titolo indicativo, il Sottoscritto ritiene che le spese Professionali, per Sanzioni Amministrative e/o per Opere Edilizie, potrebbero ammontare a circa 10.000,00 Euro.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa configurazione interna dell'Appartamento (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese relative alla gestione della Pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria e relative, eventuali, sanzioni amministrative: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Planimetria Catastale dovrà essere aggiornata alla configurazione attuale. La nuova partizione interna potrebbe comportare la variazione della Rendita Catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Variazione delle Planimetrie Catastali e aggiornamento dei dati Catastali: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DEI PESCATORI 13, QUARTIERE PORTO-DARSENÀ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIAREGGIO Via Dei Pescatori 13, quartiere Porto-Darsena, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà
APPARTAMENTO per civile abitazione posto in Comune di VIAREGGIO (LU), Quartiere Porto/Darsena, all'interno di un Edificio Commerciale e Residenziale sviluppato su un lotto pressochè quadrato, situato all'angolo tra Via dei Pescatori e Via Virgilio.

Il Fabbricato, ruotato di circa 30° rispetto alla direttrice Nord-Sud, occupa interamente il Lotto e

presenta facciate allineate in continuità a quelle dei fabbricati limitrofi, in modo tale da ricostituire l'integrità dell'isolato, che lo stesso Regolamento Urbanistico definisce di "impianto storico". Come è possibile evidenziare nelle immagini dell'Allegato A1.1 - Documentazione Fotografica - Estratto Google Maps, qui il termine "storico" va inteso non nell'accezione classica, ma nel senso di un Complesso di Edifici nati in funzione delle attività portuali, e quindi risalenti, in alcuni casi, anche agli anni che vanno dalla fine dell'ottocento e gli inizi del novecento (Foto A, B, C e D).

Molti di questi Edifici, sono stati successivamente demoliti e sostituiti con fabbricati dal carattere più moderno.

E' questo il caso dell'immobile oggetto di valutazione (Foto 1, 2, 3 e 4), la cui costruzione risale ai primi anni '70 dello scorso secolo, in luogo di un precedente fabbricato fatiscente.

Progettato e costruito con caratteristiche architettoniche e funzionali uniformi, presenta interessanti facciate che vedono la compresenza di linee verticali, rappresentate dai pilastri metallici, e linee orizzontali, costituite dal parapetto del Piano Primo, dalla importante gronda del tetto e dalla fascia delle aperture degli appartamenti, realizzata interamente con avvolgibili di colore grigio, in parte con funzione di protezione degli infissi e in parte con sola funzione di rivestimento della sottostante muratura (Foto 3 e 4).

Purtroppo lo stato di conservazione delle finiture esterne, risente della scarsa manutenzione effettuata negli ultimi anni; affiorano quindi una serie di problematiche, evidenziate nella Foto 6, che dovranno essere presto affrontate e come tali saranno considerate in fase di valutazione economica del Bene oggetto di Perizia.

E' particolarmente evidente, nella zona di accesso all'androne comune (Foto 5), il distacco di intonaco dal parapetto del Piano Primo e lo scarso livello di conservazione della verniciatura delle strutture metalliche (Foto 6).

Il Fabbricato nel suo insieme presenta una configurazione planimetrica ad "L", di cui l'ala Sud-Est si sviluppa, senza soluzioni di continuità, su Via Virgilio, mentre l'ala Sud-Ovest, posta su Via dei Pescatori, è interrotta nella porzione Nord dal cancello e dall'androne comune di accesso che conduce alla piccola Corte che ha la funzione sia di ingresso ai 2 Appartamenti posti al piano primo (Foto 8), che di rimessaggio di piccoli mezzi, quali biciclette e motorini (Foto 7); nella porzione più interna, la Corte accoglie anche una aiuola sufficiente a contenere piante che contribuiscono a smorzare l'effetto di spazio urbano. Sono qui presenti due Vani di uso esclusivo dell'Appartamento oggetto di valutazione, costituiti da un piccolo Vano Caldaia (Foto 9) e un Ripostiglio (Foto 10).

La Corte ha dimensioni abbastanza ridotte, ma sufficienti a garantire un affaccio ai locali di servizio e alle Terrazze degli Appartamenti del Piano Primo; tali spazi saranno oggetto di una più approfondita analisi nel capitolo dedicato alla Descrizione Dettagliata dell'Appartamento oggetto di Perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Sottotetto, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 90 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 582,18 Euro, indirizzo catastale: Via Virgilio, 13, piano: 1, intestato a
 .erivante da COSTITUZIONE del 17/03/1987 in atti dal 04/10/1999 UNITA' AFFERENTE (n. 3572/1987)
 Le ulteriori variazioni, risultano essere: - Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992; - Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1994; - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla Planimetria con data di presentazione 29/09/1993, prot. n. 000004635.
- foglio 27 particella 90 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 6 mq, indirizzo catastale: Via Virgilio, Snc, piano: 1, intestato a
 , derivante da VARIAZIONE del 11/09/2018 Pratica n. LU0068763 in atti dal 12/09/2018 COSTITUZIONE B.C.C. (n. 18320.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pisa, Lucca, Forte dei Marmi). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiagge della Versilia, Alpi Apuane, Pietrasanta, Lucca, Pisa.

COLLEGAMENTI

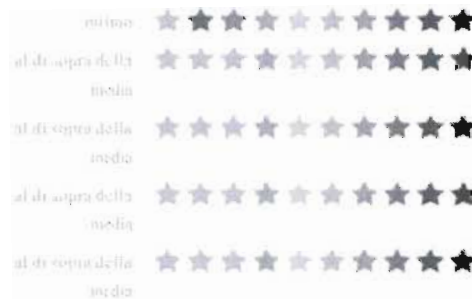
porto distante 500 metri

autostrada distante 6 Km

superstrada distante 3 Km

ferrovia distante 2,5 Km

aeroporto distante 32 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'Appartamento dal Vano Scala Condominiale (Foto 13), mediante un portoncino in legno (Foto 14) che si apre, dapprima su un piccolo Ingresso (Foto 15) e, successivamente, sull'ampio Soggiorno (Foto 17) e sul locale Cucina/Pranzo, collegati tra loro senza soluzione di continuità (Foto 23 e 24).

Il Piano Primo è completato da una Camera matrimoniale (Foto 18) e da un Bagno piuttosto ampio e ben accessoriato (Foto 19 e 20). L'Appartamento è dotato anche di una piccola Terrazza adibita oggi a Lavanderia e zona di servizio della Cucina, ma sufficiente anche ad accogliere un piccolo tavolo da pranzo esterno (Foto 25 e 26). Come già anticipato la Corte su cui si affacciano la Terrazza e i locali di servizio, ha dimensioni piuttosto ridotte, ma comunque sufficienti a garantire un gradevole affaccio verso una zona tranquilla in quanto non interessata dai rumori provenienti dall'esterno.

In prossimità dell'ingresso all'abitazione, è presente una Scala dalle dimensioni importanti, rivestita in marmo Calacatta, ma priva di parapetto (Foto 21 e 22), che collega il Piano Primo al Piano Sottotetto; quest'ultimo, con la sua estensione pari a quella del sottostante Appartamento, rappresenta una importante dotazione di spazio accessorio, solo in parte limitato dalle altezze non particolarmente sviluppate, che vanno da un minimo, in gronda, di 80 cm, ad un massimo, al colmo, pari a circa 220 cm.

Lo spazio risulta comunque piuttosto gradevole, illuminato da 3 ampi lucernari e già dotato di servizi quali un ulteriore Bagno, completamente accessoriato, con finiture simili a quello del piano sottostante (Foto 33); nell'insieme risulta suddiviso in tre locali, di cui il più ampio è quello posto intorno alla scala (Foto 29, 30 e 31); unico limite alla fruizione è rappresentato dalle due travi del solaio rialzate rispetto al pavimento, di cui una posta in prossimità della scala stessa e una in corrispondenza delle porte di accesso ai due vani più piccoli (Foto 32 e 37).

Oltre alla mancanza di alcuni elementi di finitura, quali le porte, è da segnalare una problematica generalizzata di infiltrazioni provenienti dai lucernari i quali sembrano non poter più garantire la tenuta delle guarnizioni (Foto 30 e 38) generando così il danneggiamento del sottostante parquet (Foto 34 e 36); tale circostanza renderà pressoché obbligatorio valutare un intervento di manutenzione e/o sostituzione dei lucernari stessi e di porzioni del manto della copertura. La necessità di effettuare questi interventi sarà oggetto di analisi in fase di valutazione dell'immobile.

Le finiture interne dell'Unità abitativa sono di livello medio, caratterizzate da pavimenti in grès porcellanato al Piano Primo e in parquet al Piano Sottotetto. A parte solo piccole porzioni di mosaico, presente sulle pareti della Cucina, le finiture migliori si concentrano nei due Bagni, caratterizzati da rivestimenti in ceramica di produzione recente e da Sanitari e Rubinetteria di buon livello anche se ormai risalenti a circa 20 anni fa.

Di rilievo, come già anticipato, il rivestimento della Scala di accesso al Piano Sottotetto, interamente realizzata con marmo Calacatta, a "macchia aperta" (Foto 27 e 28).

IMPIANTI

Per quanto riguarda l'Impianto Elettrico, è presumibile che risalgia all'epoca di costruzione, avvenuta negli anni '70 dello scorso secolo, anche se la presenza di nuovi elementi, quali il quadro di controllo posto in prossimità del portoncino di ingresso (Foto 16), farebbero supporre un qualche intervento integrativo o sostitutivo in epoca successiva; non è stato comunque possibile rinvenire documenti che potessero accertarne l'epoca di realizzazione e le caratteristiche; del tipo sottotraccia, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

L'Impianto Idro-Termo-Sanitario risulta completo in tutte le sue parti; il riscaldamento è del tipo autonomo con Caldaia a Gas metano di rete, posta nel locale al Piano Terra (Foto 9); gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in alluminio.

In riferimento alla rispondenza degli Impianti alle Normative vigenti, non è stato possibile rintracciare le relative Certificazioni; ne consegue che non è possibile garantirne la corretta esecuzione. Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica.

L'Edificio condominiale è servito da acquedotto Comunale, mentre per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue, questo avviene mediante rete fognaria pubblica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie Lorda Corpo Principale (Piano Primo - Appartamento - Coefficiente 100%)	64,00	x	100 %	=	64,00	
Superficie Lorda Pertinenze comunicanti con i Vani Principali (Sottotetto per la porzione con altezza maggiore di 180 cm, con valenza di SE ai sensi del DPGE 39/R Regione Toscana - Coefficiente 50%)	16,00	x	50 %	=	8,00	
Superficie Lorda Pertinenze comunicanti con i Vani Principali (Sottotetto per la	53,00	x	40 %	=	21,20	

porzione con altezza minore di 180 cm - Coefficiente 40%)					
Superficie Lorda	Pertinenze				
NON comunicanti con i Vani principali (Ripostiglio e Vano Caldaia posti al Piano Terra - Coefficiente 25%)					
8,00	x	25 %	=	2,00	
Superficie Balconi, Terrazze e simili (Terrazza accessibile dalla Cucina/Pranzo - Coefficiente 30%)					
6,00	x	30 %	=	1,80	
Totale:					97,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'Appartamento è stata effettuata in base alla localizzazione in zona residenziale e Commerciale di Viareggio, Località Turistica che risulta suddivisa tra la Zona a Nord del Canale Burlamacco, caratterizzata dalla presenza della così detta Passeggiata a Mare, con i suoi negozi storici e le numerose strutture ricettive alberghiere, e il Quartiere Porto/Darsena, caratterizzato dalla presenza di numerose attività legate alla cantieristica navale oltre che dalla vicinanza delle Spiagge poste a Sud del Porto e fruite, tradizionalmente, da una clientela più legata alla "vita di mare".

L'immobile oggetto di Perizia è collocato proprio in quest'ultima zona, all'interno di un piccolo edificio condominiale posto in angolo tra Via Virgilio e Via dei Pescatori, contornato da aree con destinazione Artigianale e Portuale, ma prossimo alle vaste aree verdi della Pineta di Levante.

L'intera zona, particolarmente vivace, è caratterizzata dalla presenza di grandi Aziende dedite alla Cantieristica Navale e dalla contemporanea vicinanza alla spiaggia; i servizi principali risultano tutti a portata di mano in quanto si trovano in un raggio di non più di 1 km, il Supermercato e attività commerciali varie.

Per quanto riguarda i trasporti, il Casello Autostradale di Viareggio è raggiungibile con una percorrenza di non più di 6 Km; la Stazione Ferroviaria dista 2,5 Km, mentre l'Aeroporto internazionale di Pisa è raggiungibile, Via Autostrada, in poco più di mezz'ora con una percorrenza di 32 Km.

Ciò premesso, per la stima degli immobili in oggetto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione, tenendo conto della superficie complessiva e dei vani accessori, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle finiture interne ed esterne, dell'ubicazione in zona a vocazione residenziale turistica, caratterizzata dalla vicinanza di servizi pubblici e privati tipici delle Località di Mare.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ritiene corretto determinarlo mediante il solo procedimento sintetico-comparativo utilizzando come parametro il mq. e come superficie lo sviluppo dei fondi al lordo delle pareti interne ed esterne.

La posizione dell'Appartamento, collocato in una zona residenziale, prossima al Mare ed ai principali servizi, ha consigliato di prendere visione dei prezzi di mercato relativi sia alla Zona in cui è collocata l'abitazione sia ai quartieri limitrofi.

L'indagine si è svolta, dapprima, attraverso ricerche condotte per via telematica su importanti Portali,

quali immobiliare.it, casa.it e idealista.it; quest'ultimo in particolar modo, mette a disposizione una Documentazione relativa alla "Evoluzione del prezzo delle Case in Vendita" suddivisa per Città e per Zona. Nel caso specifico del Comune di Viareggio, è stato possibile reperire dati, riferiti a Gennaio 2023, che indicano quanto segue:

VIAREGGIO - Darsena-Ex Campo di Aviazione - Prezzo Medio €/mq. 2.504,00, con una variazione sull'anno precedente pari a +2,7%.

L'analisi puntuale dei valori ricavabili dai portali di intermediazione, delineano una situazione con prezzi, in alcuni casi, anche più alti ed estremamente costanti in tutti i quartieri; c'è da sottolineare che il mercato immobiliare di Viareggio e di tutta la Versilia in generale, continua ad essere vivace ed in crescita ormai da mesi.

Per zonizzazione e tipologia di Edifici simili a quello in esame, i valori unitari di vendita variano da un minimo di 2.400,00 €/mq ad un massimo di 3.600,00 €/mq. In un caso specifico, relativo ad un Appartamento posto in Via dei Pescatori, risulta una richiesta di 3.000,00 €/mq per un bilocale di 40 mq. Da sottolineare, in ogni caso, che i valori rilevati dai Portali di Intermediazione immobiliare, sono al lordo della percentuale di trattativa che in ogni compravendita è da valutare nell'ordine di almeno un 5/10%.

L'indagine è proseguita attraverso l'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai quali è scaturito quanto segue: - Comune di VIAREGGIO - Periferica/DARSENА, ZONA INTERNA ALLA FERROVIA, EX CAMPO DI AVIAZIONE, per la tipologia di edificio Abitazioni di tipo economico (corrispondente alla Categoria Catastale A/3), una forbice variabile tra 1.700,00 e 2.200,00 €/mq., riferiti alla superficie Lorda degli immobili e ad uno stato di conservazione definito "Normale" in riferimento a quello più frequente in zona.

In conclusione, l'analisi dei dati, ha permesso di ricavare valori variabili da un minimo di 1.700,00 €/mq., ad un massimo di 3.600,00 €/mq, e oltre, per Appartamenti con superficie variabile tra i 40 e i 110 mq. Vengono esclusi da questa analisi valori limite che raggiungono in alcuni casi i 5.000,00 Euro/mq ed oltre in quanto si ritiene che siano riferiti a immobili di particolare pregio, o posti in zona con vista Mare, non paragonabili all'Immobile oggetto di Perizia.

A conclusione dell'indagine, il Sottoscritto ha ritenuto congruo assumere come valore prudenziale a base di calcolo, 2.500,00 €/mq., riferito ad un'Abitazione di piccole dimensioni, in buono stato di conservazione, collocata in zona interessata dai Cantieri Navali e prossima alle Spiagge, ma con finiture e impianti ormai datati e bisognosi di un generale ammodernamento.

Il Valore posto a base di calcolo, è superiore a quello massimo riportato dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Periferica/DARSENА, ZONA INTERNA ALLA FERROVIA, EX CAMPO DI AVIAZIONE, e corrisponde a quello medio riscontrato sul libero Mercato Immobiliare.

Il Valore unitario assunto come parametro base per il calcolo del più probabile Valore di Mercato dell'Immobile, dovrà poi essere corretto alla luce degli interventi di ammodernamento necessari per risolvere le problematiche di infiltrazioni riscontrate nel Sottotetto, e adeguare l'immobile a livello impiantistico e di Finiture.

L'Edificio di maggior mole, costruito intorno al 1971, mantiene ancora oggi inalterate le sue caratteristiche morfologiche ed architettoniche, ma necessita di un generale intervento di rinnovo delle finiture esterne per potersi adeguare alle odierne richieste di mercato.

Senza volersi addentrare in calcoli e analisi dei costi di ammodernamento delle finiture e di manutenzione di un Edificio, per altro composto da più unità immobiliari, c'è da dire che i costi minimi riscontrati sul libero mercato per interventi simili si aggira intorno ai 500,00 €/mq. Ne consegue che il valore unitario precedentemente assunto dovrà essere corretto alla luce di quanto appena affermato determinando un Valore Unitario a base di calcolo pari a $2.500,00 - 500,00 = 2.000,00$ €/mq.

Per quanto riguarda i Beni in oggetto, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ha ritenuto corretto suddividere in porzioni il Fabbricato, parametrizzandone la superficie in base a coefficienti avvalorati dalla letteratura in materia, con particolare riguardo al documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 2.000,00 = **194.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,00	0,00	194.000,00	194.000,00
				194.000,00 €	194.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 27.450,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€ 550,00

€ 155.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

data 01/03/2023

il tecnico incaricato
Alessandro Tintori Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Alessandro Tintori Architetto
Pagina 21 di 21

