



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

341/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA

CUSTODE:
Avv. FILIPPO A. RICCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTA** legale.net

TECNICO INCARICATO:

LUCA DINI

CF: DNILCU67D06E715Y
con studio in CAPANNORI (LU) Via di Vorno n. 9/A4
telefono: 0583493004
email: info@dinieneri.it
PEC: luca.dini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LUCA DINI
Pagina 1 di 82

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2021

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a VIAREGGIO Via C. Battisti angolo via L. Da Vinci, quartiere Cestro, della superficie commerciale di **130,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via C. Battisti angolo via L. Da Vinci. Il fondo è destinato ad agenzia immobiliare ed a studio tecnico. Vi si accede da ampia porta d'ingresso posta in angolo del fabbricato stesso, parte del fondo presenta ampie vetrine, sia su via L. Da Vinci che su via C. Battisti. E' presente un accesso da via C. Battisti tramite ampio cancello si accede ad una piccola resede esclusiva.

Si compone di ampio vano con accesso diretto da via C. Battisti angolo via L. Da Vinci, diviso in due locali tramite parete divisoria in vetro, disimpegno, piccolo ripostiglio, ampio locale adibito a sala riunioni, disimpegno con accesso alla piccola resede esclusiva, bagno ed un locale ad uso studio tecnico.

Internamente risulta in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. Parte dei locali sono contro soffittati. La resede esterna è completamente pavimentata in piastrelle di ceramica/monocottura ed è in normali condizioni di uso e manutenzione.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,37ml. circa ad un massimo di 3,14ml. circa;
- superficie interna netta pari a 115,00mq. circa;
- superficie interna lorda pari a 125,00mq. circa; e
- superficie resede esterna pari a circa 27,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

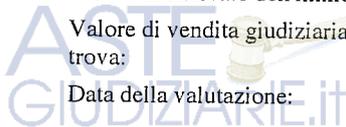
- foglio 12 particella 263 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 2.032,77 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 335, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1991 in atti dal 18/02/1999 FUSIONE (n. 817/1991)
Coerenze: con via L. Da Vinci, via C. Battisti, mappale 262 e mappale 257, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,40 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:	€ 283.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.000,00
Data della valutazione:	05/12/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato in parte dal [REDACTED] senza alcun titolo ed in parte dallo studio professionale del [REDACTED], senza alcun titolo.

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 20/04/2007 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 39740 di repertorio di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Lucca ai nn. 2208 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 2.400.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/09/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2567 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Lucca ai nn. 2307 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 431.764,20



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 4645 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a Lucca ai nn. 311 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare le seguenti verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. E alla norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto se ne ignora la conformità;

- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento reflui, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto se ne ignora la conformità e l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'amministrazione comunale;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13/1989 e s.m.i. E del D.P.G.R- 41/R - Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettere g) e comma 3 della Legge Regionale 1/2005, in materia di disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

- non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

- verifiche specifiche in ordine alla conformità urbanistiche ed edilizia dell'intero fabbricato condominiale di cui l'unità in oggetto è porzione;

- non sono state eseguite riconfinazioni sui terreni;

- non è stata verificata la misurazione effettiva della resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/1990), con atto stipulato il 28/02/1990 a firma di notaio Galafate Orlandi Giuseppe ai nn. 77736

di repertorio di repertorio, trascritto il 07/03/1990 a Lucca ai nn. 2631 di registro particolare.
Acquistava dalle sigg.re [REDACTED] nata il [REDACTED] a Capannori e [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione lavori interni N. 1826 prot. edilizia privata, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento pavimenti, rifacimento intonaci e tinteggiatura interna , presentata il 04/04/1990 con il n. 8241 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 , l'immobile ricade in zona T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi - Art. 39.4 Edifici di valore tipologico e formale. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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 morfotipoTR1 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'edificato. 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 eccipire 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. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti 4. Edifici classe 2: edifici di valore tipologico e formale contrassegnati dal simbolo 2: sono i fabbricati che rivestono valore di testimonianza storica e architettonica e di connotazione del contesto. Rientrano in questa classe gli edifici che conservano in tutto o in parte i caratteri dell'impianto storico (schema distributivo, scale, strutture, facciate, altre caratteristiche morfologiche). Obiettivi del restauro tipologico e formale sono il ripristino di tali caratteri, quali risultano dal rilievo critico, e la riqualificazione dei caratteri alterati. Su tali edifici sono ammessi, con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico, i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria senza frazionamento; c) restauro tipologico: sono ammessi interventi rivolti a consolidare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili ammesse nella zona urbanistica e/o nel morfotipo di appartenenza oltre alla originaria destinazione d'uso; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Ai fini dell'adeguamento funzionale sono consentiti interventi sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio (schema distributivo, scale, strutture) qualora, dal rilievo critico, risultino ormai compromessi, con l'obbligo del mantenimento e/o ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie della facciata e della forma del tetto. È ammesso il contestuale frazionamento o fusione delle unità immobiliari nel rispetto delle superfici minime delle unità abitative di cui all'Art. 93 sempre con il divieto di suddivisione di ambienti di pregio (ad esempio soffitti a volta) e di interruzione di affreschi e travi e travetti di pregio quando emersi nel rilievo critico. d) È ammessa la realizzazione del cordolo strutturale di coronamento senza modifica delle altezze dei fronti e con ripristino di tutti gli elementi di pregio eventualmente presenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, ed a seguito del colloquio

avuto con la geometra Eleonora Gianneccchini tecnico del Comune di Viareggio, ove ha indicato la complessità dell'eventuale sanatoria ed il difficile calcolo delle sanzioni amministrative. Tali sanzioni possono essere calcolate con maggior precisione solo ed esclusivamente presentando la pratica di sanatoria, in questo caso come detto dalla geometra Gianneccchini trattasi di Permesso a Costruire in Sanatoria. A tal fine, tali oneri sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il fondo in oggetto, non sono stati rintracciati titoli abilitativi presso gli archivi del Comune di Viareggio, la ricerca è stata condotta per più denominazioni (soggetti che si sono susseguiti nel tempo). A tal fine non si esclude la presenza di titoli edilizi inseriti in archivio anche con nominativi diversi da quelli rintracciati nelle provenienze e/o inseriti con errore ortografico. Si segnala: - che è stata rintracciata la Comunicazione di Inizio Lavori citata (n. 1826/1990), riguardanti lavori interni di straordinaria manutenzione; - che la società esecutata con atto di compravendita ai rogiti del notaio Galafate Orlandi Giuseppe del 28/02/1990 rep. 77736, acquistava la particella 263 sub. 2 (negoziato) e la particella 866 graffata alla particella 263 sub. 1 (abitazione); - che è stata prelevata la planimetria catastale relativa alla particella 263 sub. 2 (negoziato) e alla particella 866 graffata alla particella 263 sub. 1 (abitazione), dalla quale deriva la planimetria catastale attuale (particella 263 sub. 6); - che tra la planimetria catastale attuale e le due planimetrie catastali precedenti non si rileva particolari differenze nella distribuzione interne, ma si rileva nella planimetria catastale attuale (in atti) la presenza di un ampliamento del fabbricato con conseguente diminuzione della resede esterna. Non essendo stati rintracciati titoli edilizi, presumibilmente tali lavori sono stati realizzati nell'arco di tempo tra la data di acquisto e la data di presentazione della planimetria catastale. Da colloquio con la geometra Eleonora Gianneccchini dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio è emerso quanto segue: - Tutti i lavori realizzati in assenza di titolo edilizio sono soggetti al rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria da parte dell'Amministrazione Comunale; - E' ammessa la fusione ed il cambio di destinazione in ufficio, previa verifica dell'area necessaria per il parcheggio (su questo punto la geometra Gianneccchini non ha saputo dire con esattezza se i parcheggi sono necessari perché il regolamento non è molto chiaro, da verificare con maggior precisione una volta presentata la sanatoria); - E' ammesso il cambio destinazione in residenziale previa verifica del rispetto delle superfici minime previste dal regolamento urbanistico ed edilizio; - Non è previsto l'aumento volumetrico (ampliamento) pertanto nel caso non sia possibile la messa in pristino dello stato legittimato/preesistente, il Comune applica quanto previsto dall'art. 206 comma 2 della L.R. 65/2014. Per tutto quanto sopra esposto, ed alla fine del colloquio con la geometra Gianneccchini, è emerso che allo stato attuale è impossibile quantificare esattamente gli oneri relativi alla sanzione amministrativa per la sanatoria. Tale importo viene calcolato sulla base di quanto presentato e valutato dall'Amministrazione stessa, pertanto tali importi non sono determinabili se non solo dopo la presentazione del Permesso a Costruire in Sanatoria. Infine, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi, come sopra descritto. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione Permesso a Costruire in sanatoria - costo puramente indicativo: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA C. BATTISTI ANGOLO VIA L. DA VINCI, QUARTIERE CESTRO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a VIAREGGIO Via C. Battisti angolo via L. Da Vinci, quartiere Cestro , della superficie commerciale di **130,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via C. Battisti angolo via L. Da Vinci. Il fondo è destinato ad agenzia immobiliare ed a studio tecnico. Vi si accede da ampia porta d'ingresso posta in angolo del fabbricato stesso, parte del fondo presenta ampie vetrine, sia su via L. Da Vinci che su via C. Battisti. E' presente un accesso da via C. Battisti tramite ampio cancello si accede ad una piccola resede esclusiva.

Si compone di ampio vano con accesso diretto da via C. Battisti angolo via L. Da Vinci, diviso in due locali tramite parete divisoria in vetro, disimpegno, piccolo ripostiglio, ampio locale adibito a sala riunioni, disimpegno con accesso alla piccola resede esclusiva, bagno ed un locale ad uso studio tecnico.

Internamente risulta in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. Parte dei locali sono contro soffittati. La resede esterna è completamente pavimentata in piastrelle di ceramica/monocottura ed è in normali condizioni di uso e manutenzione.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,37ml. circa ad un massimo di 3,14ml. circa;
- superficie interna netta pari a 115,00mq. circa;
- superficie interna lorda pari a 125,00mq. circa; e
- superficie resede esterna pari a circa 27,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 263 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 2.032,77 Euro, indirizzo catastale: Via Cesare Battisti n. 335, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1991 in atti dal 18/02/1999 FUSIONE (n. 817/1991)
Coerenze: con via L. Da Vinci, via C. Battisti, mappale 262 e mappale 257, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆
esposizione:	buona	☆☆☆☆
luminosità:	buona	☆☆☆☆
panoramicità:	buona	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via C. Battisti angolo via L. Da Vinci. Il fondo è destinato ad agenzia immobiliare ed a studio tecnico. Vi si accede da ampia porta d'ingresso posta in angolo del fabbricato stesso, parte del fondo presenta ampie vetrine, sia su via L. Da Vinci che su via C. Battisti. E' presente un accesso da via C. Battisti tramite ampio cancello si accede ad una piccola resede esclusiva.

Si compone di ampio vano con accesso diretto da via C. Battisti angolo via L. Da Vinci, diviso in due locali tramite parete divisoria in vetro, disimpegno, piccolo ripostiglio, ampio locale adibito a sala riunioni, disimpegno con accesso alla piccola resede esclusiva, bagno ed un locale ad uso studio tecnico.

Internamente risulta in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. Parte dei locali sono contro soffittati. La resede esterna è completamente pavimentata in piastrelle di ceramica/monocottura ed è in normali condizioni di uso e manutenzione.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,37ml. circa ad un massimo di 3,14ml. circa;
- superficie interna netta pari a 115,00mq. circa;
- superficie interna lorda pari a 125,00mq. circa; e
- superficie resede esterna pari a circa 27,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

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
ufficio	125,00	x	100 %	=	125,00
resede esclusiva	27,00	x	20 %	=	5,40
Totale:	152,00				130,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it - agenzia Sist3ma

Descrizione: 5 locali più due bagni

Indirizzo: Centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 235.000,00 pari a 2.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it - Immobiliare Liberty

Descrizione: Monolocale uso ufficio al primo piano con ascensore.

Indirizzo: Centro

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 2.111,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo commerciale/direzionale in oggetto, dell'epoca di ristrutturazione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, centrale, in zona commerciale/residenziale, della vicinanza al mare, della situazione urbanistica ed edilizia come descritto, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad € 2200,00 mq..

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,40 x 2.200,00 = **286.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 286.880,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 286.880,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;
Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	ufficio	130,40	0,00	286.880,00	286.880,00
				286.880,00 €	286.880,00 €

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

€ 3.000,00

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

€ 283.880,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale

€ 56.776,00

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

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

Riduzione per arrotondamento:

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

€ 0,00

€ 0,00

€ 104,00

€ 227.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



tecnico incaricato: LUCA DINI
Pagina 14 di 82

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2021

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a VIAREGGIO Via San Francesco 88, frazione Centro, della superficie commerciale di **174,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo commerciale posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 86 e n. 88. Vi si accede da due porte direttamente dalla via S. Francesco.

Si compone di ampio vano con accesso diretto dalla sopra detta via, ufficio con adiacente ripostiglio, disimpegno, due bagni, disimpegno e ripostiglio, ed ufficio.

Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in legno (parte del pavimento è del tipo galleggiante) ed in parte in ceramica, entrambi di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori, in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. Parte dei locali sono contro soffittati. L'impianto elettrico in parte è fuori traccia in canalina esterna di pvc.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizioni di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,40ml. circa ad un massimo di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta commerciale pari a 110,00mq. circa;
- superficie interna netta accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 75,00mq. circa;
- superficie interna lorda commerciale pari a 115,00mq. circa; e
- superficie interna lorda accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 85,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'agudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 142 mq,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LUCA DINI
Pagina 15 di 82

rendita 4.004,19 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)
Coerenze: con via San Francesco, mappale 526 sub. 8, mappale 526 sub. 2 e mappale 527 salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,50 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:	€ 435.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 348.000,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 25/08/2005, con scadenza il 31/08/2011, registrato il 02/09/2005 a Viareggio ai nn. 2408 serie 3° (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 39840,00 annui.
Si precisa che in data 10/11/2022 la società [REDACTED] ha inviato disdetta del contratto di locazione suddetto, nei termini di 6 mesi previsti dal contratto di locazio

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 **legale**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Equitalia SRT SpA ai nn. 100530/62 di repertorio di repertorio, iscritta il 29/05/2008 a Lucca ai nn. 1898 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 smi.

Importo ipoteca: € 51.790,10.

Importo capitale: € 25.895,05

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/09/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2567 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Lucca ai nn. 2307 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 431.764,20

ipoteca **legale**, stipulata il 27/09/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 1040/2018 di repertorio di repertorio, iscritta il 27/09/2018 a Lucca ai nn. 2341 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo .

Importo ipoteca: € 215.944,80.

Importo capitale: € 107.972,40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 4645 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a Lucca ai nn. 311 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici

uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare le seguenti verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. E alla norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto se ne ignora la conformità;

- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento reflui, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto se ne ignora la conformità e l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'amministrazione comunale;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13/1989 e s.m.i. E del D.P.G.R- 41/R - Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettere g) e comma 3 della Legge Regionale

1/2005, in materia di disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

- non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

- verifiche specifiche in ordine alla conformità urbanistiche ed edilizia dell'intero fabbricato condominiale di cui l'unità in oggetto è porzione;

- non sono state eseguite riconfinazioni sui terreni;

- non è stata verificata la misurazione effettiva della resede nonché la verifica dei confini e della

distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti.

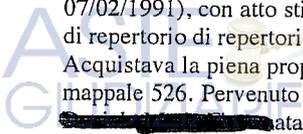
Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1991), con atto stipulato il 07/02/1991 a firma di notaio Galafate Orlandi Giuseppe ai nn. 80317 di repertorio di repertorio, trascritto il 15/02/1991 a Lucca ai nn. 2235 di registro particolare. Acquistava la piena proprietà nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati nel foglio 19 mappale 526. Pervenuto dai sigg.ri [REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso misto (con cambio di destinazione), presentata il 16/10/1990 con il n. 18644 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/1993 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/07/1997

Concessione Edilizia N. **159**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 64 del 19/02/1993, presentata il 03/12/1994 con il n. 21578 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/07/1995 con il n. 159 di protocollo

N. **7595/95**, per lavori di Variante alla C.E. n. 159 del 08/07/1995, presentata il 07/12/1995 con il n. 26192 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. 7597 edilizia privata di protocollo

Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. **2782/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne di manutenzione straordinaria, presentata il 16/12/2005 con il n. 81366 di protocollo di protocollo.

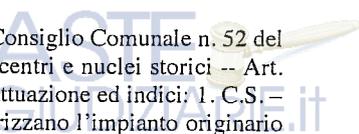
In data 06/07/2007 protocollo n. 46695 è stata presenta la dichiarazione di ultimazione lavori e il certificato di conformità

Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. **2675/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 31/12/2007 con il n. 90620 di protocollo di protocollo.

In data 27/12/2010 protocollo n. 80398 è stata presenta la dichiarazione di ultimazione lavori e il certificato di conformità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 , l'immobile ricade in zona Art. 54. 1 - CS Tessuto dei centri e nuclei storici -- Art. 39.6 - Edifici di scarso valore storico-architettonico . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. C.S. = Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano



anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75: - Aree urbane storiche; - Aree urbane a formazione compatta. 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 CS 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 o, 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) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti; e) 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 principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B; f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura; g) sui fronti prospicienti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'aggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'aggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'aggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'aggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; h) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. 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; i) 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; j) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 25%; - rapporto di copertura massima 75%; - 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.; k) 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 dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); l) 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. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti 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 necessitano 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:

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deve essere aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla DIA n. 2675/2007

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA a variazione - costo puramente indicativo: €750,00
- diritti catastali presentazione planimetria a variazione: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA SAN FRANCESCO 88, FRAZIONE CENTRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VIAREGGIO Via San Francesco 88, frazione Centro, della superficie commerciale di **174,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo commerciale posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 86 e n. 88. Vi si accede da due porte direttamente dalla via S. Francesco.

Si compone di ampio vano con accesso diretto dalla sopra detta via, ufficio con adiacente ripostiglio, disimpegno, due bagni, disimpegno e ripostiglio, ed ufficio.

Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in legno (parte del pavimento è del tipo galleggiante) ed in parte in ceramica, entrambi di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori, in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. Parte dei locali sono contro soffittati. L'impianto elettrico in parte è fuori traccia in canalina esterna di pvc.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizioni di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,40ml. circa ad un massimo di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta commerciale pari a 110,00mq. circa;
- superficie interna netta accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 75,00mq. circa;
- superficie interna lorda commerciale pari a 115,00mq. circa; e
- superficie interna lorda accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 85,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di

accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 142 mq, rendita 4.004,19 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)
Coerenze: con via San Francesco, mappale 526 sub. 8, mappale 526 sub. 2 e mappale 527 salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della strada	☆☆☆☆☆
esposizione:	al centro della strada	☆☆☆☆☆
luminosità:	al centro della strada	☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della strada	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	ottimo	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della strada	☆☆☆☆☆
servizi:	ottimo	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fondo commerciale posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 86 e n. 88. Vi si accede da due porte direttamente dalla via S. Francesco.

Si compone di ampio vano con accesso diretto dalla sopra detta via, ufficio con adiacente ripostiglio, disimpegno, due bagni, disimpegno e ripostiglio, ed ufficio.

Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in legno (parte del pavimento è del tipo galleggiante) ed in parte in ceramica, entrambi di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori, in buone condizioni di uso,

manutenzione e conservazione. Parte dei locali sono contro soffittati. L'impianto elettrico in parte è fuori traccia in canalina esterna di pvc.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizioni di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna varia da un minimo di 2,40ml. circa ad un massimo di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta commerciale pari a 110,00mq. circa;
- superficie interna netta accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 75,00mq. circa;
- superficie interna lorda commerciale pari a 115,00mq. circa; e
- superficie interna lorda accessoria (uffici, wc, rip., disimp.) pari a 85,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

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
area commerciale	115,00	x	100 %	=	115,00
locali accessori (bagni, ripostigli, disimpegno, uffici)	85,00	x	70 %	=	59,50
Totale:	200,00				174,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it e Idealista.it - Agenzia Megaron servizi immobiliari

Descrizione: fondo commerciale/uffici due ampi locali e due bagni

Indirizzo: via San Francesco - a pochi passi dalla passeggiata e dal centro

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: trovacasa.it - Agenzia Immobiliare Bonifazi

Descrizione: locale commerciale, sito al piano terra composto da ampio ingresso, locale deposito, ripostiglio, disimpegno, vano per uso ufficio e bagno.

Indirizzo: Centro Storico - a pochi passi dal Comune

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 2.285,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
 - analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
 - rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
 - rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
 - calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
 - confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
 - determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
 - aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
 - calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
- valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;
- Tenendo conto delle caratteristiche fondo in oggetto dell'epoca di ristrutturazione e del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione, uso e manutenzione, dopo aver eseguite le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con beni simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in centro, delle ampie vetrine posta sulla via di S. Francesco e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame evidenziando il periodo non favorevole alla collocazione di immobili con destinazione commerciale e le valutazioni verificate

nell'OMI, dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari e studi professionali ubicati in zona, si attribuisce il seguente valore pari ad € 2.500,00/mq.. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (area vendita) e della destinazione accessoria (locali ufficio, rip., bagni ecc.), posti sul retro del fondo, applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,50 x 2.500,00 = 436.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 436.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 436.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
- valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;
- Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	negozio	174,50	0,00	436.250,00	436.250,00
				436.250,00 €	436.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 435.450,00**

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: **€ 87.090,00**

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: **€ 360,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 348.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2021

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a VIAREGGIO Via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso e corridoio condominiale.

Si compone di ampio ingresso-disimpegno, bagno, due vani e disimpegno.

Internamente risulta in normali condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. La superficie illuminante ed in parte apribile è garantita da ampie finestra/lucernari a tetto. Internamente sono presenti parecchie macchie di umidità lungo tutta la muratura perimetrale e divisoria.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq. Circa; e
- superficie interna lorda pari a 80,00mq. Circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.296,31 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/07/2012 Pratica n. LU0104077 in atti dal 17/07/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13631.1/2012)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LUCA DINI
Pagina 28 di 82

Coerenze: con ingresso a comune con altre u.i., mappale 526 sub. 1, mappale 526 sub. 3 e mappale 527 salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 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:	€ 159.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.000,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, l'ufficio risulta libero, nella disponibilità della società esecutata.

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 **legale**, stipulata il 20/05/2008 a firma di Equitalia SRT SpA ai nn. 100530/62 di repertorio, iscritta il 29/05/2008 a Lucca ai nn. 1898 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 smi.

Importo ipoteca: € 25.895,05.

Importo capitale: € 51.790,10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/09/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2567 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Lucca ai nn. 2307 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 431.764,20

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 4645 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a Lucca ai nn. 311 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare le seguenti verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. E alla norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto se ne ignora la conformità;

- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento reflui, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto se ne ignora la conformità e l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'amministrazione comunale;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13/1989 e s.m.i. E del D.P.G.R.- 41/R - Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettere g) e comma 3 della Legge Regionale

1/2005, in materia di disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

- non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

- verifiche specifiche in ordine alla conformità urbanistiche ed edilizia dell'intero fabbricato condominiale di cui l'unità in oggetto è porzione;

- non sono state eseguite riconfinazioni sui terreni;

- non è stata verificata la misurazione effettiva della resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà (dal 07/02/1991), con atto stipulato il 07/02/1991 a firma di notaio Galafate Orlandi Giuseppe ai nn. 80317 di repertorio di repertorio,

trascritto il 15/02/1991 a Lucca ai nn. 2235.

Acquistava la piena proprietà nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati nel foglio 19 mappale 526. Pervenuto dai sigg.ri [REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] nato il [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso misto (con cambio di destinazione), presentata il 16/10/1990 con il n. 18644 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/1993 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/07/1997

Concessione Edilizia N. **159**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 64 del 19/02/1993, presentata il 03/12/1994 con il n. 21578 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/07/1995 con il n. 159 di protocollo

N. **7595/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 159 del 08/07/1995, presentata il 07/12/1995 con il n. 26192 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. 7597 edilizia privata di protocollo

Denuncia Inizio Attività - D.I.A. N. **2675/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 31/12/2007 con il n. 90620 di protocollo di protocollo.

In data 27/12/2010 protocollo n. 80398 è stata presentata la dichiarazione di ultimazione lavori e il certificato di conformità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 , l'immobile ricade in zona Art. 54. 1 - CS Tessuto dei centri e nuclei storici -- Art. 39.6 - Edifici di scarso valore storico-architettonico . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. C.S. – Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75: - Aree urbane storiche; - Aree urbane a formazione compatta. 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 CS 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 o, 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) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti; e) 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 principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B; f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura; g) sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'aggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'aggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'aggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'aggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; h) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. 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; i) 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; j) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 25%; - rapporto di copertura massima 75%; - 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.; k) 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 dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); l) 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. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti 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 analogha 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 necessitano 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:

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che alcune misure interne, ove è stato possibile eseguire i rilievi, sono diverse da quelle legittimate, ma rientrano nelle tolleranze. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deve essere aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla DIA n. 2675/2007

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCCA a variazione - costo puramente indicativo: €750,00
- diritti catastali presentazione planimetria a variazione: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA SAN FRANCESCO 84, FRAZIONE CENTRO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a VIAREGGIO Via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso e corridoio condominiale.

Si compone di ampio ingresso-disimpegno, bagno, due vani e disimpegno.

Internamente risulta in normali condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. La superficie illuminante ed in parte apribile è garantita da ampie finestra/lucernari a tetto. Internamente sono presenti parecchie macchie di umidità lungo tutta la muratura perimetrale e divisoria.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq. Circa; e
- superficie interna lorda pari a 80,00mq. Circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.296,31 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/07/2012 Pratica n. LU0104077 in atti dal 17/07/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13631.1/2012)

Coerenze: con ingresso a comune con altre u.i., mappale 526 sub. 1, mappale 526 sub. 3 e mappale 527 salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso e corridoio condominiale.

Si compone di ampio ingresso-disimpegno, bagno, due vani e disimpegno.

Internamente risulta in normali condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. La superficie illuminante ed in parte apribile è garantita da ampie finestra/lucernari a tetto. Internamente sono presenti parecchie macchie di umidità lungo tutta la muratura perimetrale e divisoria.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile.

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normale condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 70,00mq. Circa; e
- superficie interna lorda pari a 80,00mq. Circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o

meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

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
ufficio	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: *idealista.it - Immobiliare Viareggio e Versilia*

Descrizione: ristrutturato di recente con finiture di pregio

Indirizzo: Centro Storico - 300mt dal mare zona mercato

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.095,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: *Idealista.it - Immobiliare Liberty*

Descrizione: monolocale al 1° P. con ascensore - ottime rifiniture

Indirizzo: Centro Storico - via Fratti

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo direzionale in oggetto, dell'epoca di ristrutturazione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, centrale, in zona commerciale/direzionale/residenziale, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad € 2.000,00 mq..

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 2.000,00 = 160.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 160.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 160.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	ufficio	80,00	0,00	160.000,00	160.000,00
				160.000,00 €	160.000,00 €

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

€ 800,00

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

€ 159.200,00

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: **€ 31.840,00**

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: **€ 360,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2021

LOTTO 4



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a VIAREGGIO via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di **34,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso, corridoio, vano scala e ballatoio condominiale.

Si compone di un unico ampio vano, antibagno e bagno, corredato inoltre da terrazza, che risulta chiusa con infissi in alluminio e vetro.

Internamente risulta in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. La superficie illuminante ed in parte apribile è garantita da ampia finestra. Internamente è presente una parete divisoria realizzata con mobile archivio/libreria.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 28,00mq. circa;
- superficie interna lorda pari a 30,00mq. circa; e
- terrazza superficie pari a 12,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 388,89 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84 , piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti

dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)

Coerenze: con ingresso a vano scala comune ad altre u.i., con il mappale 526 sub 5, con il mappale 525 salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,20 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:	€ 67.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.000,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, l'ufficio risulta libero, nella disponibilità della società esecutata.

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 **giudiziale**, stipulata il 04/09/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2567 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Lucca ai nn. 2307 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 431.764,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 4645 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a Lucca ai nn. 311 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui

bellici.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare le seguenti verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. E alla norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento reflui, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto se ne ignora la conformità e l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'amministrazione comunale;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13/1989 e s.m.i. E del D.P.G.R.- 41/R - Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettere g) e comma 3 della Legge Regionale 1/2005, in materia di disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, se ne ignora la conformità;
- non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.
- verifiche specifiche in ordine alla conformità urbanistiche ed edilizia dell'intero fabbricato condominiale di cui l'unità in oggetto è porzione;
- non sono state eseguite riconfinazioni sui terreni;
- non è stata verificata la misurazione effettiva della resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà (dal 07/02/1991), con atto stipulato il 07/02/1991 a firma di notaio Galafate Orlandi Giuseppe ai nn. 80317 di repertorio di repertorio, trascritto il 15/02/1991 a Lucca ai nn. 2235.

Acquistava la piena proprietà nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati nel foglio 19 mappale 526. Pervenuto dai sigg.ri [REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED] nato in [REDACTED] a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 64, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso misto (con cambio di destinazione), presentata il 16/10/1990 con il n. 18644 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/1993 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/07/1997

Concessione Edilizia N. 159, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 64 del 19/02/1993, presentata il 03/12/1994 con il n. 21578 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/07/1995 con il n. 159 di protocollo

N. 7595/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 159 del 08/07/1995, presentata il 07/12/1995 con il n. 26192 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. 7597 edilizia privata di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019 , l'immobile ricade in zona Art. 54. 1 - CS Tessuto dei centri e nuclei storici -- Art. 39.6 - Edifici di scarso valore storico-architettonico . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. C.S. – Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75: - Aree urbane storiche; - Aree urbane a formazione compatta. 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 CS 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 o, 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) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti; e) 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 principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B; f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura; g) sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'aggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'aggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'aggetto della gronda su tali fronti non potrà

eccedere l'aggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; h) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. 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; i) 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; j) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 25%; - rapporto di copertura massima 75%; - 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.; k) 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 dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); l) le aree di pertinenza degli edifici diversi da quelle di cui alla lettera precedente interessate 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. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti 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 Spoglia 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 analogha disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata chiusa la terrazza esterna con infissi in alluminio e vetro. Deve essere ripristinato lo stato legittimato. Si precisa che alcune misure interne, ove è stato possibile eseguire i rilievi, sono diverse da quelle legittimate, ma rientrano nelle tolleranze. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio degli infissi in alluminio e vetro: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA SAN FRANCESCO 84, FRAZIONE CENTRO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a VIAREGGIO via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di **34,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso, corridoio, vano scala e ballatoio condominiale.



Si compone di un unico ampio vano, antibagno e bagno, corredato inoltre da terrazza, che risulta chiusa con infissi in alluminio e vetro.

Internamente risulta in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. La superficie illuminante ed in parte apribile è garantita da ampia finestra. Internamente è presente una parete divisoria realizzata con mobile archivio/libreria.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 28,00mq. circa;
- superficie interna lorda pari a 30,00mq. circa; e
- terrazza superficie pari a 12,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 388,89 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84 , piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)
Coerenze: con ingresso a vano scala comune ad altre u.i., con il mappale 526 sub 5, con il mappale 525 salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

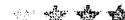
livello di piano:

collo medio



esposizione:

collo medio



luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fondo ad ufficio posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso, corridoio, vano scala e ballatoio condominiale.

Si compone di un unico ampio vano, antibagno e bagno, corredato inoltre da terrazza, che risulta chiusa con infissi in alluminio e vetro.

Internamente risulta in buone condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono di buona qualità e gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di manutenzione. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di tutti gli accessori. La superficie illuminante ed in parte apribile è garantita da ampia finestra. Internamente è presente una parete che divide un locale, realizzata da un mobile-archivio.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 28,00mq. circa;
- superficie interna lorda pari a 30,00mq. circa; e
- terrazza superficie pari a 12,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

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
-------------	-------------	--------	-------------

ufficio	30,00	x	100 %	=	30,00
terrazza	12,00	x	35 %	=	4,20
Totale:	42,00				34,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it - Immobiliare Viareggio e Versilia

Descrizione: ristrutturato di recente con finiture di pregio

Indirizzo: Centro Storico - 300mt dal mare zona mercato

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.095,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it - Immobiliare Liberty

Descrizione: monolocale al 1° P. con ascensore - ottime rifiniture

Indirizzo: Centro Storico - via Fratti

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con

quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo direzionale in oggetto, dell'epoca di ristrutturazione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, centrale, in zona commerciale/direzionale/residenziale, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad € 2.000,00 mq..

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,20 x 2.000,00 = **68.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del

valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.con riferimento al 1° sem. 2022;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	ufficio	34,20	0,00	68.400,00	68.400,00
				68.400,00 €	68.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 67.900,00

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: **€ 13.580,00**

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: **€ 320,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello € 54.000,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2021

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VIAREGGIO via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di **161,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo, secondo e sotto tetto di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso, corridoio, vano scala e ballatoio condominiale.

Si compone di ingresso posto al piano primo accessibile dal ballatoio a comune, tramite scala interna si accede al piano secondo ove si sviluppa l'abitazione, con soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due disimpegni, corredata da ampia terrazza lato interno, accessibile dalla cucina e da una camera e da terrazza lato via San Francesco accessibile dal soggiorno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede al sottotetto composto da un unico ampio vano.

Risulta corredata inoltre da piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso da corridoio condominiale, rappresentato dalla particella 526 sub. 3.

Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità, nella zona giorno ed in parquet di buona qualità nella zona notte. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità e sono dotati di tutti gli accessori. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di uso e manutenzione. Tutti gli impianti tecnici sono sotto traccia. Si accede al piano sottotetto tramite scala in legno, il piano in oggetto ha pavimento in ceramica di buona qualità, sono presenti lucernari che garantiscono un'ottima luminosità. Il sottotetto ha un'altezza utile in colmo pari a 2,00ml. circa ed una altezza in prossimità della gronda pari a 0,75ml. circa.

L'ampio terrazzo posto sul retro del fabbricato è completamente pavimentato in ceramica di buona qualità ed è in buone condizioni di uso e manutenzione. Il terrazzo lato via San Francesco è in buone condizioni di uso e manutenzione.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile.

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e metano ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa (piano abitabile);
- superficie interna netta pari a 110,00mq. circa - piano abitabile;
- superficie interna lorda pari a 125,00mq. circa - piano abitabile;
- superficie interna netta pari a 53,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie interna lorda pari a 59,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie terrazzi pari a 90,00mq. circa; e
- superficie ripostiglio piano terra pari a 9,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LUCA DINI
Pagina 54 di 82

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 1.121,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84 , piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)
Coerenze: vano scala condominiale, mappale 525 e mappale 527 salvo se altri
- foglio 19 particella 526 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 9 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco n. 84, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)
Coerenze: ingresso a comune con altre u.i., mappale 526 sub. 2 e mappale 525 salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	161,10 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:	€ 724.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 579.000,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dai sigg.ri [redacted] e [redacted] senza alcun titolo.

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 **giudiziale**, stipulata il 04/09/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2567 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Lucca ai nn. 2307 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 431.764,20.

Importo capitale: € 600.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/04/2007 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 39740 di repertorio di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Lucca ai nn. 2208 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 2.400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

N.B. Colpisce esclusivamente l'abitazione rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 19 particella 526 sub.7.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 4645 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a Lucca ai nn. 311 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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**

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004 e in area sottoposta al Vincolo Idrogeologico. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del

fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento, ad eccezione di quanto riportato nell'atto:

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori.

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.

Si segnala inoltre che non è stato possibile fare le seguenti verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 e s.m.i. E alla norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento reflui, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto se ne ignora la conformità e l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'amministrazione comunale;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 13/1989 e s.m.i. E del D.P.G.R- 41/R - Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 2, lettere g) e comma 3 della Legge Regionale

1/2005, in materia di disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

- non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.
- verifiche specifiche in ordine alla conformità urbanistiche ed edilizia dell'intero fabbricato condominiale di cui l'unità in oggetto è porzione;
- non sono state eseguite riconfinazioni sui terreni;
- non è stata verificata la misurazione effettiva della resede nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti.

Si ricorda in fine, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1991), con atto stipulato il 07/02/1991 a firma di notaio Galafate Orlandi Giuseppe ai nn. 80317 di repertorio di repertorio, trascritto il 15/02/1991 a Lucca ai nn. 2235.

Acquistava la piena proprietà nella sua precedente identificazione al Catasto Fabbricati nel foglio 19 mappale 526. Pervenuto dai sigg.ri [REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 64, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato ad uso misto (con cambio di destinazione), presentata il 16/10/1990 con il n. 18644 di protocollo di protocollo, rilasciata il 19/02/1993 con il n. 64 di protocollo, agibilità del 26/07/1997

Concessione Edilizia N. 159, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 64 del 19/02/1993, presentata il 03/12/1994 con il n. 21578 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/07/1995 con il n. 159 di protocollo

N. 7595/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 159 del 08/07/1995, presentata il 07/12/1995 con il n. 26192 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/12/1995 con il n. 7597 edilizia privata di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. 981/02, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione scala retrattile per accesso al piano sottotetto con scala in legno. Realizzazione di tramezzi in forati al piano sottotetto., presentata il 22/09/2002 con il n. 20991 di protocollo di protocollo.

In data 07/08/2002 protocollo n. 35873 è stata presentata l'ultimazione dei lavori ed il certificato di conformità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona Art. 54. 1 - CS Tessuto dei centri e nuclei storici -- Art. 39.6 - Edifici di scarso valore storico-architettonico. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. C.S. - Tessuto dei centri e nuclei storici: sono i tessuti consolidati che caratterizzano l'impianto originario del centro storico di Viareggio organizzato secondo una maglia viaria ortogonale regolare su cui si attestano i fronti degli edifici formando cortine edilizie continue. In questa fattispecie rientrano anche i tessuti del nucleo fondativo della Darsena e di Torre del Lago. In questo tessuto si riscontra la presenza delle seguenti tipologie urbane definite dal P.S. all'Art. 75: - Aree urbane storiche; - Aree urbane a formazione compatta. 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 CS 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 o, 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) la copertura degli edifici il cui lotto di riferimento risulti a contatto con il perimetro dell'isolato dovranno mantenere la tipologia del tetto e delle gronde esistenti; e) 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 principale; sulle facciate prospicienti la viabilità pubblica, laddove esista già un allineamento continuo delle linee di gronda di edifici adiacenti, non sono ammessi interventi che comportino l'innalzamento della quota di gronda in funzione della realizzazione del cordolo strutturale o di addizione volumetrica di tipo B; f) non è ammessa la realizzazione di terrazze "a tasca" in copertura; g) sui fronti prospettanti in direzione della viabilità dovranno essere mantenuti gli allineamenti verticali, ove presenti, tra le aperture esistenti e quelle oggetto di intervento del piano primo e superiori; su tali fronti dovrà essere limitato l'inserimento di nuovi balconi fino ad un massimo di uno per piano; su tali fronti non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi continui estesi all'intero fronte e l'oggetto di eventuali nuovi balconi non potrà eccedere l'oggetto dei balconi già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; allo stesso modo l'oggetto della gronda su tali fronti non potrà eccedere l'oggetto delle gronde già presenti sulle facciate degli edifici disposti lungo la medesima viabilità; h) non è ammesso l'inserimento di elementi edilizi e decorativi e di insegne e cartellonistica pubblicitaria estranei alla tipologia tradizionale dell'edificato. 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; i) i progetti afferenti gli edifici pubblici potranno eccipire 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; j) negli interventi ove si incrementa la superficie coperta si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni: - superficie permeabile minima pari a 25%; - rapporto di copertura massima 75%; - 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.; k) 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 dei percorsi, delle finiture superficiali, dei manufatti ornamentali e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); l) 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. 39 - Interventi ammessi sugli edifici esistenti 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 Spoglia 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 visibili 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 analogia 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 analogia 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 analogia disciplina del previgente P.R.G. con qualsiasi tipo di sopraelevazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino,

qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che negli elaborati grafici allegati alla DIA n. 981/2002 non sono indicate le misure interne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Deve essere aggiornata la planimetria catastale a seguito dei lavori di cui alla DIA n. 981 del 2002. Modifica al soggiorno ed inserimento del piano sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA a variazione - costo puramente indicativo: €750,00
- diritti catastali presentazione planimetria a variazione: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA SAN FRANCESCO 84, FRAZIONE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VIAREGGIO via San Francesco 84, frazione Centro, della superficie commerciale di **161,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano primo, secondo e sotto tetto di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso, corridoio, vano scala e ballatoio condominiale.

Si compone di ingresso posto al piano primo accessibile dal ballatoio a comune, tramite scala interna si accede al piano secondo ove si sviluppa l'abitazione, con soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due disimpegni, corredata da ampia terrazza lato interno, accessibile dalla cucina e da una camera e da terrazza lato via San Francesco accessibile dal soggiorno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede al sottotetto composto da un unico ampio vano.

Risulta corredata inoltre da piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso da corridoio condominiale, rappresentato dalla particella 526 sub. 3.

Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità, nella zona giorno ed in parquet di buona qualità nella zona notte. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità e sono dotati di tutti gli accessori. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di uso e manutenzione. Tutti gli impianti tecnici sono sotto traccia. Si accede al piano sottotetto tramite scala in legno, il piano in oggetto ha pavimento in ceramica di buona qualità, sono presenti lucernari che garantiscono un'ottima luminosità. Il sottotetto ha un'altezza utile in colmo pari a 2,00ml. circa ed una altezza in prossimità della gronda pari a 0,75ml. circa.

L'ampio terrazzo posto sul retro del fabbricato è completamente pavimentato in ceramica di buona

qualità ed è in buone condizioni di uso e manutenzione. Il terrazzo lato via San Francesco è buone condizioni di uso e manutenzione.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibili risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. E' presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizione di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e metano ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa (piano abitabile);
- superficie interna netta pari a 110,00mq. circa - piano abitabile;
- superficie interna lorda pari a 125,00mq. circa – piano abitabile;
- superficie interna netta pari a 53,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie interna lorda pari a 59,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie terrazzi pari a 90,00mq. circa; e
- superficie ripostiglio piano terra pari a 9,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 526 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita 1.121,36 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n. 84 , piano: Primo e Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)
Coerenze: vano scala condominiale, mappale 525 e mappale 527 salvo se altri
- foglio 19 particella 526 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 9 mq, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco n. 84, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 26/10/1995 in atti dal 26/11/1997 RISTRUTTURAZIONE (n. 6506/1995)
Coerenze: ingresso a comune con altre u.i., mappale 526 sub. 2 e mappale 525 salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆
luminosità:	ottimo	☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆
impianti tecnici:	alla media	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆
servizi:	alla media	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo, secondo e sotto tetto di un più ampio fabbricato sito in via S. Francesco n. 84. Vi si accede da ingresso, corridoio, vano scala e ballatoio condominiale.

Si compone di ingresso posto al piano primo accessibile dal ballatoio a comune, tramite scala interna si accede al piano secondo ove si sviluppa l'abitazione, con soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e due disimpegni, corredata da ampia terrazza lato interno, accessibile dalla cucina e da una camera e da terrazza lato via San Francesco accessibile dal soggiorno. Tramite ulteriore rampa di scale si accede al sottotetto composto da un unico ampio vano.

Risulta corredata inoltre da piccolo ripostiglio posto al piano terra, con accesso da corridoio condominiale, rappresentato dalla particella 526 sub. 3.

Internamente risulta in ottime condizioni di uso, manutenzione e conservazione. I pavimenti sono in ceramica di buona qualità, nella zona giorno ed in parquet di buona qualità nella zona notte. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona qualità e sono dotati di tutti gli accessori. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero in buone condizioni di uso e manutenzione. Tutti gli impianti tecnici sono sotto traccia. Si accede al piano sottotetto tramite scala in legno, il piano in oggetto ha pavimento in ceramica di buona qualità, sono presenti lucernari che garantiscono un'ottima luminosità. Il sottotetto ha un'altezza utile in colmo pari a 2,00ml. circa ed una altezza in prossimità della gronda pari a 0,75ml. circa.

L'ampio terrazzo posto sul retro del fabbricato è completamente pavimentato in ceramica di buona qualità ed è in buone condizioni di uso e manutenzione. Il terrazzo lato via San Francesco è in buone condizioni di uso e manutenzione.

L'ingresso, il vano scala ed il ballatoio risultano rappresentati dalla particella 526 sub. 8, bene comune a tutti i sub. - bene comune non censibile

La terrazza al piano primo risulta rappresentata dalla particella 526 sub. 9, bene comune ai sub. da 1 a 6 - bene comune non censibile. Si precisa che su detta terrazza sono visibili apparecchiature tecniche, che non è stato possibile risalire a quali u.i. sono in uso, oltre alle zone in vetro apribile degli uffici al piano terra. È presente altresì, una tettoia con struttura leggera in ferro e copertura in plastica trasparente con larghezza costante di circa 1,00ml per tutta la lunghezza del terrazzo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, allacciata alla pubblica fognatura comunale ed alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e metano ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna di 2,70ml. circa (piano abitabile);
- superficie interna netta pari a 110,00mq. circa - piano abitabile;
- superficie interna lorda pari a 125,00mq. circa - piano abitabile;
- superficie interna netta pari a 53,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie interna lorda pari a 59,00mq. circa - piano sottotetto;
- superficie terrazzi pari a 90,00mq. circa; e
- superficie ripostiglio piano terra pari a 9,00mq. circa.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

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
piano abitabile	125,00	x	100 %	=	125,00
piano sottotetto	59,00	x	20 %	=	11,80
terrazzi	90,00	x	25 %	=	22,50
ripostiglio piano terra	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	283,00				161,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: piccolo attico con vista mare - quadrilocale con terrazza mq.18 - completamente ristrutturato

Indirizzo: via San Francesco

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.000,00 pari a 4.571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it - Agenzia Immobiliare Prime Real Estate

Descrizione: appartamento 1° piano ristrutturato con balcone e ascensore

Indirizzo: Centro Storico

Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 4.500,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato
- valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture dell'appartamento in oggetto, dell'epoca di ristrutturazione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, centrale, in zona commerciale/direzionale/residenziale ed a circa 300 ml. dal mare, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad € mq.:

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,10 x 4.500,00 = **724.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 724.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 724.950,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento sono state le seguenti:

accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato

valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	161,10	0,00	724.950,00	724.950,00
				724.950,00 €	724.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **724.150,00**

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: € **144.830,00**

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: € **320,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **579.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LUCA DINI
Pagina 67 di 82

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 341/2021

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VIAREGGIO VIA CAVALLOTTI snc, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno posto in Comune di Viareggio frazione di Torre del Lago Puccini, via Cavallotti, in prossimità del Cimitero di Torre del Lago Puccini.

Detto terreno di forma regolare (rettangolare) ha una superficie catastale di 1.300,00mq. Il terreno in oggetto è completamente recintato, con recinzione realizzata in pali di legno e rete metallica. Vi si accede direttamente da strada sterrata adiacente, con si imbecca dalla via Cavallotti. L'ingresso al terreno è delimitato da cancello carrabile in ferro.

Sono visibili materiali di vario tipo, compreso box e baracche in lamiera, vecchie macchine, attrezzature da cantiere, legname ed altri oggetti vari.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1083 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 1300, reddito agrario 5,37 €, reddito dominicale 7,83 €, indirizzo catastale: via Cavallotti, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/09/1998 in atti dal 25/09/1998 (n. 3930.1/1998)
Coerenze: con il mappale 270, mappale 1063, mappale 1085, mappale 1084 e via Cavallotti, salvo se latrì.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.000,00
Data della valutazione:	05/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo il terreno in oggetto risulta occupato dal sig. [REDACTED] senza alcun titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: LUCA DINI
Pagina 68 di 82

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 **giudiziale**, stipulata il 04/09/2017 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2567 di repertorio di repertorio, iscritta il 18/11/2020 a Lucca ai nn. 2307 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 431.764,20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/12/2021 a firma di UNEP Tribunale di Lucca ai nn. 4645 di repertorio di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a Lucca ai nn. 311 di registro particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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 insolte alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22/07/2004. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari,

nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

ONERI:

Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2000), con atto stipulato il 14/07/2000 a firma di notaio Monaco Fabio ai nn. 23068 di repertorio di repertorio, trascritto il 25/07/2000 a Lucca ai nn. 7712 di registro particolare. Acquistava dal sig. [REDACTED] nato il [REDACTED].

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 4 novembre 2019, l'immobile ricade in zona EF - Aree agricole di frangia o interne art. 68 - Viabilità art. 60 - Art. 61 Fasce di rispetto (cimiteriale). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 68 - Aree private di tutela (VR - EF) 1. Le aree private di tutela sono di due tipi: a) Aree a Verde privato (VR) b) Aree Agricole di frangia o interne (EF). 2. Le aree destinate a Verde Privato (VR) sono inedificabili. 3. Sono destinate a orti, giardini, parchi. È vietato il taglio di alberi d'alto fusto appartenenti alle specie elencate nel Regolamento comunale del verde pubblico e privato se non previa accertata necessità fitosanitaria. 4. È ammessa la destinazione a parcheggio pertinenziale su fondo permeabile al fine del soddisfacimento delle quantità minime prescritte dalla L. 122/89, senza la realizzazione di strutture edilizie ad eccezione dei pergolati, e senza l'abbattimento di alberature di alto fusto. 5. Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti privi di classificazione sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia conservativa e) demolizione senza ricostruzione. 6. Nelle aree classificate con il simbolo VR* è prevista la predisposizione di un progetto di messa in sicurezza della Gora di Stiava attraverso un progetto di opera pubblica che dovrà essere predisposto in osservanza ai criteri ed agli obiettivi generali del PIT. 7. Le aree agricole di frangia o interne, individuate con sigla EF, sono le aree agricole e ortive in prossimità dei tessuti edificati e interne ai sistemi territoriali di Viareggio e Torre del Lago. Nelle zone agricole di frangia o interne l'obiettivo primario è il mantenimento della produzione agricola e per l'autoconsumo. 8. Nelle zone EF è fatto obbligo ai proprietari in solido con i conduttori di provvedere alla pulizia dei terreni, alla rimozione periodica di rovi ed erbacce, alla manutenzione delle opere idrauliche. 9. In tali aree EF, per favorire il mantenimento della produzione agricola è consentita la realizzazione degli annessi agricoli secondo la legislazione vigente e nei limiti dei successivi commi, per l'esercizio dell'attività da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale e necessari per l'agricoltura amatoriale. 10. Nelle aree EF l'installazione degli annessi agricoli è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi e che tali annessi siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, senza opere murarie, semplicemente appoggiati al suolo e non abbiano dotazioni né impianti che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. 11. La realizzazione degli annessi agricoli nelle zone EF è ammessa alle seguenti condizioni: a) la superficie coperta massima dei manufatti agricoli è pari a 16 mq; b) la superficie minima del fondo agricolo è pari a 1.000 mq; c) il fondo agricolo deve essere privo di strutture e manufatti esistenti; d) i soggetti abilitati all'installazione degli annessi si impegnano, con atto unilaterale d'obbligo allegato all'istanza di permesso di costruire, regolarmente registrato e trascritto, alla rimozione di ciascun annesso agricolo al cessare dell'attività agricola. 12. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire degli annessi agricoli nelle zone EF è presentata dal proprietario del fondo, ed in essa sono indicate: a) le motivate esigenze produttive; b) le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso; c) l'impegno mediante atto d'obbligo alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo; d) le relative forme di garanzia costituite mediante fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune pari all'importo necessario alla rimozione del manufatto. 13. Nelle zone EF è ammessa, per la formazione di orti sociali, la redazione di piani particolareggiati d'iniziativa pubblica. Tali piani indicheranno: a) la suddivisione in lotti delle superfici; b) lo schema di irrigazione; c) lo schema di accessibilità con i parcheggi; d) la sistemazione ambientale delle aree, provvedendo ad adeguate piantumazioni di alberature d'alto fusto; e) la localizzazione di eventuali piccoli depositi e le relative caratteristiche costruttive. Art. 60 - Viabilità 1. Coerentemente agli indirizzi del PS in tema di trasporti urbani, il RU persegue l'obiettivo del riequilibrio modale, attraverso la promozione delle diverse forme di mobilità sostenibile (trasporto pubblico, pedonalità e ciclabilità) quali alternative efficaci all'uso dell'automobile e degli altri mezzi individuali a motore per gli spostamenti interni al Comune di Viareggio. Le tavole del Quadro progettuale c2) "Gerarchizzazione del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio" e c3) "Ambiti di moderazione del traffico e reti della mobilità ciclopedonale" definiscono il modello di circolazione veicolare, localizzano le attrezzature per l'interscambio fra mezzi privati, mezzi pubblici e servizi di sharing e individuano le direttrici principali della mobilità elementare. La strategia di riorganizzazione della mobilità urbana perseguita dal R.U. è descritta in una specifica sezione della Relazione Generale - elaborato a). 2. La tavola c2 "Gerarchia del sistema stradale, nodi e aree d'interscambio" distingue tre livelli di circolazione: - "Sistema di distribuzione primaria", costituito da una viabilità esistente e di progetto con funzioni di collettore e smistamento, interconnessa da un lato con le direttrici autostradali e territoriali e dall'altro con la viabilità di

distribuzione secondaria. Lungo tali strade sono di norma da evitare attraversamenti pedonali non semaforizzati; nei tratti dotati di una sola corsia per senso di marcia è altresì da evitare la collocazione di parcheggi in fregio alla carreggiata. - "Sistema di distribuzione secondaria", costituito dalle principali strade di quartiere esistenti e da tratti di progetto interconnessi alla viabilità di distribuzione primaria; l'interconnessione avviene di norma mediante rotonde. Su tali strade l'amministrazione comunale promuoverà in via prioritaria interventi di riqualificazione funzionale con particolare riguardo all'ubicazione degli attraversamenti pedonali e dei parcheggi in fregio alla carreggiata e alla regolazione degli incroci. - "Rete viaria locale", costituita dalle strade interne a ciascun quartiere; per favorire l'uso in condizioni di sicurezza di tali strade da parte di tutti gli utenti anche in presenza di sezioni stradali limitate, il RU prevede l'istituzione di zone soggette al limite di velocità di 30 km/h ("Zone 30"). 3. Le tavole dell'elaborato c1) "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" distinguono la viabilità esistente (tratto nero) da quella di progetto (tratto rosso) sia per i tratti e snodi di nuovo impianto che per gli interventi di ampliamento o ristrutturazione delle sedi stradali. 4. Per le strade e i raccordi di nuovo impianto, il tracciato definito nella tavola sopra citata ha valore indicativo; tuttavia la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere non potrà introdurre modifiche sostanziali all'assetto riportato nelle tavole. Per tali tracciati stradali fino all'approvazione del progetto preliminare è prescritta una fascia di salvaguardia di metri 20 su ambo i lati del tracciato riportato nella tavola stessa. 5. Per la viabilità storica extraurbana, riportata nella tavola sopra citata, devono essere conservati i seguenti elementi se di rilevanza storica e/o paesaggistica: a) le opere di raccolta e convogliamento delle acque; b) le opere d'arte; c) le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi. 6. Dovranno comunque essere conservati i tracciati e le sezioni esistenti, salvo i casi espressamente previsti dal Regolamento urbanistico, e la finitura tradizionale nel caso delle strade bianche. 7. Nella tavola c1 il Regolamento urbanistico individua con apposita campitura il verde di arredo stradale (VAS) per il quale vale l'obiettivo della conservazione delle aree sistemate a verde. 8. Nella tavola c4) Struttura del verde e degli spazi aperti il Regolamento Urbanistico individua: a) Verde del corridoio infrastrutturale b) Verde di arredo stradale Il verde del corridoio infrastrutturale si riferisce alle aree verdi tra l'autostrada azzurra E 80 e la variante Aurelia. Si tratta di aree private da destinare a limitati interventi finalizzati in prevalenza alla mitigazione degli impatti derivanti dal traffico veicolare. Ciò attraverso il mantenimento di impianti vegetazionali di basso fusto e la creazione di bacini di raccolta per le acque di dilavamento stradale. Il verde di arredo stradale è costituito da spazi ed elementi verdi che hanno rapporto spaziale e funzionale con le superfici di traffico stradale. Hanno un ruolo estetico, paesaggistico e igienico sanitario. Si tratta di aiuole su superfici residuali ed incroci stradali, strisce verdi tra le carreggiate e scarpate e trincee rilevanti delle strade principali. Il trattamento e gestione di questi spazi deve prevedere oltre che obiettivi di decoro estetico anche l'assolvimento di funzionalità ambientali ed ecologiche. In particolare la adeguata realizzazione di avvallamenti, e scoline per il corretto incanalamento e contenimento delle acque meteoriche nonché la realizzazione, ove comprovato come necessario, di adeguati ecodotti per la mobilità della fauna minore. 9. Per le infrastrutture non ancora progettate o per le quali, al momento dell'approvazione delle Regolamento urbanistico, non sia stato ancora approvato il progetto definitivo, tale progetto, che potrà ridisegnare anche la forma e la posizione delle aree di arredo stradale, dovrà essere integrato con le opere relative all'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture, di cui al comma 1 dell'articolo precedente, opere che dovranno essere realizzate contestualmente all'infrastruttura stessa. 10. È ammessa la realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'intersezione tra via Salvo D'Acquisto e via Marco Polo all'interno delle aree classificate viabilità, VAS e VU. Art. 61 Fasce di rispetto 1. Nelle tavole b3) - fasce di rispetto in scala 1/10.000 e c1) -Disciplina dei suoli e degli insediamenti in scala 1/2.000 sono riportate con apposita grafia le seguenti fasce di rispetto calcolate in base alla vigente legislazione: a) Stradale; b) Ferroviario; c) Depuratore; d) Elettrodotti; e) Cimitero. 2. In caso di contrasto prevalgono le prescrizioni derivanti dalle normative vigenti. 3. La fascia di rispetto per il cimitero di Torre del Lago è di 100 ml. . Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viareggio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo, il terreno risulta recintato con pali in legno e rete metallica, oltre a cancello carrabile d'ingresso, anch'esso in ferro. Non sono stati rintracciati titoli abilitativi presso gli archivi del Comune di Viareggio. Non è stato possibile accertare se la recinzione perimetrale del terreno esecutato, confinate con altri terreni di proprietà altrui, è stata realizzata dalla società esecutata o dagli altri proprietari dei terreni confinanti. Sul terreno insistono tettoie, box in lamiera, ed altri manufatti, tutti precari. Li stessi sono stati realizzati in assenza di titoli abilitativi e pertanto dovranno essere demoliti. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione manufatti precari - costo puramente indicativo: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIAREGGIO VIA CAVALLOTTI SNC, FRAZIONE TORRE DEL LAGO PUCCINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VIAREGGIO VIA CAVALLOTTI snc, frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno posto in Comune di Viareggio frazione di Torre del Lago Puccini, via Cavallotti, in prossimità del Cimitero di Torre del Lago Puccini.

Detto terreno di forma regolare (rettangolare) ha una superficie catastale di 1.300,00mq. Il terreno in oggetto è completamente recintato, con recinzione realizzata in pali di legno e rete metallica. Vi si accede direttamente da strada sterrata adiacente, con si imbecca dalla via Cavallotti. L'ingresso al terreno è delimitato da cancello carrabile in ferro.

Sono visibili materiali di vario tipo, compreso box e baracche in lamiera, vecchie macchine, attrezzature da cantiere, legname ed altri oggetti vari.



Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 1300, reddito agrario 5,37 € reddito dominicale 7,83 €, indirizzo catastale: via Cavallotti, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/09/1998 in atti dal 25/09/1998 (n. 3930.1/1998)
Coerenze: con il mappale 270, mappale 1063, mappale 1085, mappale 1084 e via Cavallotti, salvo se latrati.



Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno posto in Comune di Viareggio frazione di Torre del Lago Puccini, via Cavallotti, in prossimità del Cimitero di Torre del Lago Puccini.

Detto terreno di forma regolare (rettangolare) ha una superficie catastale di 1.300,00mq.. Il terreno in oggetto è completamente recintato, con recinzione realizzata in pali di legno e rete metallica. Vi si accede direttamente da strada sterrata adiacente, con si imbocca dalla via Cavallotti. L'ingresso al terreno è delimitato da cancello carrabile in ferro.

Sono visibili materiali di vario tipo, compreso box e baracche in lamiera, vecchie macchine, attrezzature da cantiere, legname ed altri oggetti vari.

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: terreno agricolo non edificabile

Indirizzo: Via del Lecci - Torre del Lago Puccini

Superfici principali e secondarie: 1180

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 33,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it



Descrizione: terreno agricolo non edificabile
Indirizzo: via Aurelia Sud - Torre del Lago Puccini
Superfici principali e secondarie: 2000
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 35,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO *** Il valore immobiliare, che come abbiamo detto viene individuato attraverso una perizia di stima, viene calcolato principalmente in due modi: a corpo e a misura.

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Concludendo, considerando la particolarità del terreno, considerando l'ubicazione, la facilità di accesso, la non edificabilità dello stesso e le sue caratteristiche, considerando che per gran parte della superficie è sottoposto al vincolo cimiteriale, considerando l'uso attuale dello stesso (deposito di merce varia, compreso materiali di risulta), lo stato in cui si trova, si ritiene di assegnare un valore a corpo e non a misura.

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili

simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore immobiliare, che come abbiamo detto viene individuato attraverso una perizia di stima, viene calcolato principalmente in due modi: a corpo e a misura.

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili

simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili

simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base a specifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Viareggio, agenzie di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it



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	terreno agricolo	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.000,00**

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: **€ 6.400,00**

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: **€ 600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

DMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 