
TRIBUNALE DI LUCCA

GIUDICE DELEGATO DOTT. CARMINE CAPOZZI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT. DONATO BELLOMO

Perizia dello stimatore Geom. Evangelisti Danilo, nella **Liquidazione Giudiziale n. 71/2023**
al conto di

“COMPLESSO IMMOBILIARE CENTRO MERCATO”

Via Zanardelli / Via Vittorio Veneto / Via Verdi

Incarico.....	13
descrizione generale.....	13
INDAGINE E SEGMENTO DI MERCATO.....	15
<i>Analisi del mercato</i>	15
<i>Segmento di mercato</i>	16
<i>Metodo di valutazione</i>	16
<i>rapporti mercantili</i>	17
COMPARABILI	20
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	21
blocco a - lotto Uno	23
Confini.....	23
Dati Catastali.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Parti Comuni.....	24
Titolarità e provenienza.....	24
Stato di occupazione.....	25
Consistenza.....	25
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Oneri condominiali.....	26
Vincoli e servitù.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Precisazioni.....	27
Stima.....	28
Calcoli M.C.A.	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	37
BOZZA AVVISO DI VENDITA	37
Comparto edilizio generale.....	37
Dati Catastali.....	38
blocco a - lotto DUE	39
Confini.....	39
Dati Catastali.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39

Parti Comuni.....	40
Titolarità e provenienza.....	40
Stato di occupazione.....	41
Consistenza.....	41
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	41
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Oneri condominiali.....	42
Vincoli e servitù.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Precisazioni.....	44
Stima.....	44
Calcoli M.C.A.	45
Riserve e particolarità da segnalare.....	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	52
Riepilogo bando d'asta.....	53
BOZZA AVVISO DI VENDITA.....	53
Comparto edilizio generale.....	53
Dati Catastali.....	54
blocco a - lotto TRE.....	55
Confini.....	55
Dati Catastali.....	55
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Parti Comuni.....	56
Titolarità e provenienza.....	56
Stato di occupazione.....	57
Consistenza.....	57
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	57
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Oneri condominiali.....	58
Vincoli e servitù.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	59
Precisazioni.....	59
Stima.....	60
Calcoli M.C.A.	61
Riserve e particolarità da segnalare.....	66
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	68

Riepilogo bando d'asta.....	69
BOZZA AVVISO DI VENDITA	69
Comparto edilizio generale	69
Dati Catastali	70
blocco a - lotto QUATTRO	71
Confini.....	71
Dati Catastali	71
Cronistoria Dati Catastali	71
Parti Comuni.....	72
Titolarità e provenienza	72
Stato di occupazione	73
Consistenza	73
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	73
Normativa urbanistica.....	73
Regolarità edilizia.....	73
Oneri condominiali	74
Vincoli e servitù.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	75
Precisazioni.....	76
Stima.....	76
Calcoli M.C.A.	77
Riserve e particolarità da segnalare	82
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	84
Riepilogo bando d'asta.....	85
BOZZA AVVISO DI VENDITA	85
Comparto edilizio generale	85
Dati Catastali	86
blocco a - lotto CINQUE	87
Confini.....	87
Dati Catastali	87
Cronistoria Dati Catastali	87
Parti Comuni.....	88
Titolarità e provenienza	88
Stato di occupazione	89
Consistenza	89
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	89
Normativa urbanistica.....	89
Regolarità edilizia.....	89

Oneri condominiali	90
Vincoli e servitù	91
Formalità pregiudizievoli	91
Precisazioni	92
Stima	92
Calcoli M.C.A.	93
Riserve e particolarità da segnalare	98
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	100
Riepilogo bando d'asta	101
BOZZA AVVISO DI VENDITA	101
Comparto edilizio generale	101
blocco a - lotto SEI	103
Confini	103
Dati Catastali	103
Cronistoria Dati Catastali	103
Parti Comuni	104
Titolarità e provenienza	104
Stato di occupazione	105
Consistenza	105
Stato conservativo dell'unità immobiliare	105
Normativa urbanistica	105
Regolarità edilizia	105
Oneri condominiali	106
Vincoli e servitù	107
Formalità pregiudizievoli	107
Precisazioni	108
Stima	108
Calcoli M.C.A.	109
Riserve e particolarità da segnalare	114
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	116
Riepilogo bando d'asta	117
BOZZA AVVISO DI VENDITA	117
Comparto edilizio generale	117
Dati Catastali	118
blocco a - lotto SETTE	119
Confini	119
Dati Catastali	119
Cronistoria Dati Catastali	119

Parti Comuni.....	120
Titolarità e provenienza.....	120
Stato di occupazione.....	121
Consistenza.....	121
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	121
Normativa urbanistica.....	121
Regolarità edilizia.....	121
Oneri condominiali.....	122
Vincoli e servitù.....	122
Formalità pregiudizievoli.....	123
Precisazioni.....	123
Stima.....	124
Calcoli M.C.A.	125
Riserve e particolarità da segnalare.....	130
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	132
Riepilogo bando d'asta.....	133
BOZZA AVVISO DI VENDITA.....	133
Comparto edilizio generale.....	133
Dati Catastali.....	134
blocco a - lotto OTTO.....	135
Confini.....	135
Dati Catastali.....	135
Cronistoria Dati Catastali.....	135
Parti Comuni.....	136
Titolarità e provenienza.....	136
Stato di occupazione.....	137
Consistenza.....	137
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	137
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	137
Oneri condominiali.....	138
Vincoli e servitù.....	139
Formalità pregiudizievoli.....	139
Precisazioni.....	140
Stima.....	140
Calcoli M.C.A.	141
Riserve e particolarità da segnalare.....	146
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	148

Riepilogo bando d'asta.....	149
BOZZA AVVISO DI VENDITA	149
Comparto edilizio generale	149
blocco B - lotto NOVE	151
Confini.....	151
Dati Catastali	151
Cronistoria Dati Catastali.....	151
Parti Comuni.....	152
Titolarità e provenienza	152
Stato di occupazione	153
Consistenza.....	153
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	153
Normativa urbanistica.....	153
Regolarità edilizia.....	153
Oneri condominiali	154
Vincoli e servitù.....	154
Formalità pregiudizievoli.....	155
Precisazioni.....	155
Stima.....	156
Calcoli M.C.A.	157
Riserve e particolarità da segnalare	162
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	164
Riepilogo bando d'asta.....	165
BOZZA AVVISO DI VENDITA	165
Comparto edilizio generale	165
Dati Catastali	166
blocco B - lotto DIECI	167
Confini.....	167
Dati Catastali	167
Cronistoria Dati Catastali.....	167
Parti Comuni.....	168
Titolarità e provenienza	168
Stato di occupazione	169
Consistenza.....	169
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	169
Normativa urbanistica.....	169
Regolarità edilizia.....	169
Oneri condominiali	170

Vincoli e servitù.....	170
Formalità pregiudizievoli.....	171
Precisazioni.....	171
Stima.....	172
Calcoli M.C.A.	173
Riserve e particolarità da segnalare.....	178
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	180
Riepilogo bando d'asta.....	181
BOZZA AVVISO DI VENDITA	181
Comparto edilizio generale.....	181
Dati Catastali.....	182
blocco B - lotto UNDICI	183
Confini.....	183
Dati Catastali.....	183
Cronistoria Dati Catastali.....	183
Parti Comuni.....	184
Titolarità e provenienza.....	184
Stato di occupazione.....	185
Consistenza.....	185
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	185
Normativa urbanistica.....	185
Regolarità edilizia.....	185
Oneri condominiali.....	186
Vincoli e servitù.....	186
Formalità pregiudizievoli.....	187
Precisazioni.....	187
Stima.....	188
Calcoli M.C.A.	189
Riserve e particolarità da segnalare.....	193
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	196
Riepilogo bando d'asta.....	197
BOZZA AVVISO DI VENDITA	197
Comparto edilizio generale.....	197
Dati Catastali.....	198
blocco C - lotto Dodici	199
Confini.....	199
Dati Catastali.....	199
Cronistoria Dati Catastali.....	199

Parti Comuni.....	200
Titolarità e provenienza.....	200
Stato di occupazione.....	201
Consistenza.....	201
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	201
Normativa urbanistica.....	201
Regolarità edilizia.....	201
Oneri condominiali.....	202
Vincoli e servitù.....	202
Formalità pregiudizievoli.....	203
Precisazioni.....	203
Stima.....	204
Calcoli M.C.A.	205
Riserve e particolarità da segnalare.....	211
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	213
Riepilogo bando d'asta.....	214
BOZZA AVVISO DI VENDITA.....	214
Comparto edilizio generale.....	214
Dati Catastali.....	215
blocco d - lotto TREDICI.....	216
Confini.....	216
Dati Catastali.....	216
Cronistoria Dati Catastali.....	216
Parti Comuni.....	217
Titolarità e provenienza.....	218
Stato di occupazione.....	218
Consistenza.....	218
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	219
Normativa urbanistica.....	219
Regolarità edilizia.....	219
Oneri condominiali.....	220
Vincoli e servitù.....	220
Formalità pregiudizievoli.....	221
Precisazioni.....	221
Stima.....	222
Calcoli M.C.A.	223
Riserve e particolarità da segnalare.....	228
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	230

Riepilogo bando d'asta.....	231
BOZZA AVVISO DI VENDITA	231
Comparto edilizio generale.....	231
Dati Catastali.....	232
blocco d - lotto QUATTORDICI	233
Confini.....	233
Dati Catastali.....	233
Cronistoria Dati Catastali.....	233
Parti Comuni.....	234
Titolarità e provenienza.....	234
Stato di occupazione.....	235
Consistenza.....	235
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	236
Normativa urbanistica.....	236
Regolarità edilizia.....	236
Oneri condominiali.....	237
Vincoli e servitù.....	237
Formalità pregiudizievoli.....	238
Precisazioni.....	238
Stima.....	239
Calcoli M.C.A.	240
Riserve e particolarità da segnalare.....	245
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	247
Riepilogo bando d'asta.....	248
BOZZA AVVISO DI VENDITA	248
Comparto edilizio generale.....	248
blocco d - lotto QUINDICI	250
Confini.....	250
Dati Catastali.....	250
Cronistoria Dati Catastali.....	250
Parti Comuni.....	251
Titolarità e provenienza.....	252
Stato di occupazione.....	252
Consistenza.....	252
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	253
Normativa urbanistica.....	253
Regolarità edilizia.....	253
Oneri condominiali.....	254

Vincoli e servitù.....	254
Formalità pregiudizievoli.....	255
Precisazioni.....	255
Stima.....	256
Calcoli M.C.A.	257
Riserve e particolarità da segnalare.....	262
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	264
Riepilogo bando d'asta.....	265
BOZZA AVVISO DI VENDITA	265
Comparto edilizio generale.....	265
Dati Catastali.....	266
blocco d - lotto SEDICI	267
Confini.....	267
Dati Catastali.....	267
Cronistoria Dati Catastali.....	267
Parti Comuni.....	268
Titolarità e provenienza.....	269
Stato di occupazione.....	269
Consistenza.....	269
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	270
Normativa urbanistica.....	270
Regolarità edilizia.....	270
Oneri condominiali.....	271
Vincoli e servitù.....	271
Formalità pregiudizievoli.....	272
Precisazioni.....	272
Stima.....	273
Calcoli M.C.A.	274
Riserve e particolarità da segnalare.....	279
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	281
Riepilogo bando d'asta.....	282
BOZZA AVVISO DI VENDITA	282
Comparto edilizio generale.....	282
Dati Catastali.....	283
blocco d - lotto DICIASSETTE	284
Confini.....	284
Dati Catastali.....	284
Cronistoria Dati Catastali.....	285

Parti Comuni.....	285
Titolarietà e provenienza.....	286
Stato di occupazione.....	286
Consistenza.....	287
Stato conservativo dell'unità immobiliare.....	287
Normativa urbanistica.....	287
Regolarità edilizia.....	287
Oneri condominiali.....	288
Vincoli e servitù.....	288
Formalità pregiudizievoli.....	289
Precisazioni.....	289
Stima.....	290
Calcoli M.C.A.	291
Riserve e particolarità da segnalare.....	295
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	297
Riepilogo bando d'asta.....	298
BOZZA AVVISO DI VENDITA.....	298
Comparto edilizio generale.....	298
Dati Catastali.....	299
SEGUE RIEPILOGO generale dei VALORI.....	299



A seguito della nomina in data 29/11/2023 il sottoscritto Geom. Evangelisti Danilo, con studio in Via Tonelli, 61 - 55100 - Lucca (LU), pec danilo.evangelisti@geopec.it, assumeva l'incarico di valutare alcuni beni immobili della società in Liquidazione Giudiziale e procedeva quindi ad effettuare gli accessi ai pubblici uffici per gli accertamenti necessari all'uopo, tenendo conto anche dei futuri ulteriori atti della procedura. Eseguiti inoltre i sopralluoghi di rito riferisce a mezzo della seguente relazione.

DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità Immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

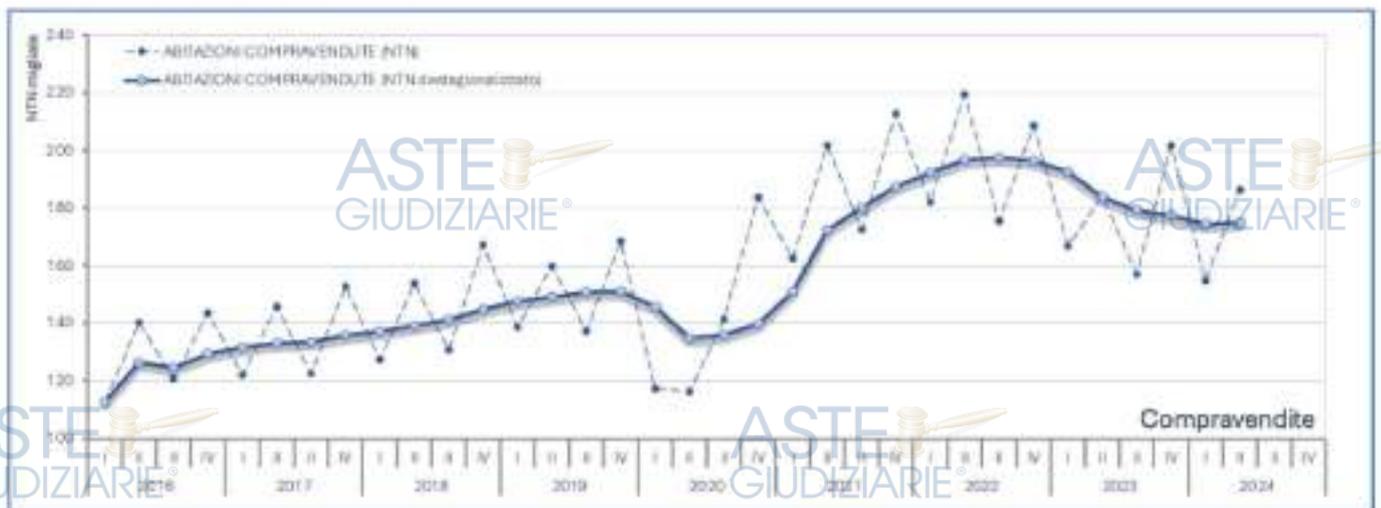
All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

ANALISI DEL MERCATO

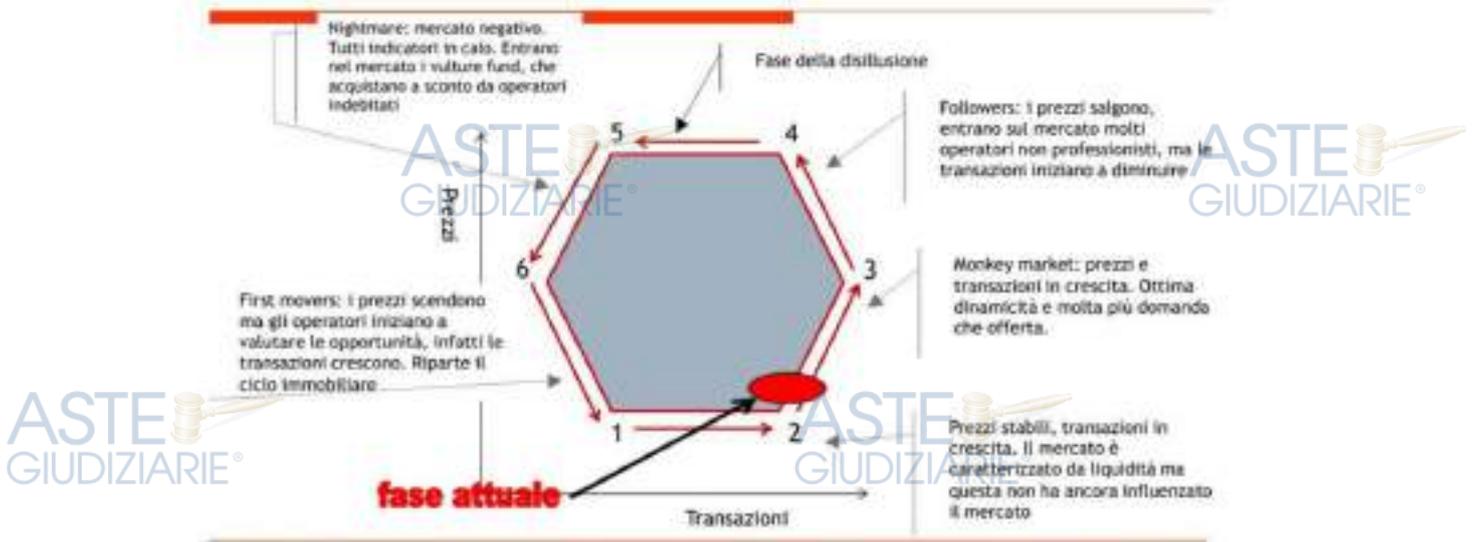
Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di ripresa. L'andamento delle rilevazioni statistiche mostra una risalita delle transazioni che trascina i prezzi verso lievi aumenti. La situazione è riassunta dai seguenti quadri sinottici:

- o Il primo reca l'indicazione delle variazioni del numero di vendite.
- o Il secondo indica l'andamento delle quotazioni.
- o Il terzo è il frutto del combinato disposto dei precedenti indicatori.

Fonte OMI su dati ISTAT



Fonte: ISTAT



Dall'analisi del mercato immobiliare attuale del settore si nota, dopo un calo nel periodo dal III trimestre 2022 al IV trimestre 2023, presenta un rimbalzo tendenzialmente positivo sia nel numero che nella quotazione degli immobili.

SEGMENTO DI MERCATO

Gli immobili in esame hanno ubicazione e caratteristiche quantitative e qualitative che li pongono in un segmento di mercato superiore alla media, in un contesto che è contraddistinto da un costante attivismo della domanda.

Gli immobili sono situati a pochi passi dal mercato centrale e a circa 500 metri dalla passeggiata lungomare di Viareggio.

METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione è stata eseguita adottando il parametro di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach – M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

Tale metodo corregge le differenze tra subject e comparables per quanto attiene le caratteristiche quantitative. Ove vi siano anche da considerare una o più caratteristiche qualitative, il metodo MCA può efficacemente integrarsi con il Sistema Generale di Stima al fine di valutare in termini economici anche l'incidenza che queste ultime caratteristiche hanno sul valore immobiliare.

RAPPORTI MERCANTILI

Il metodo di misurazione è basato sul Sistema Italiano di Misurazione – SIM con personalizzazione di alcuni indici mercantili delle diverse destinazioni d'uso, sulla scorta della conoscenza del sottoscritto delle peculiarità della zona, dell'immobile e del mercato locale.

Gli indici, o rapporti, mercantili consentono di attribuire un diverso peso ponderale alle superfici destinate ad usi diversi e con differenti livelli di caratteristiche qualitative delle strutture, delle finiture, degli impianti ecc. .

Il fine è quello di attribuire un valore immobiliare proporzionato alla valutazione che il mercato locale riserva alle diverse destinazioni d'uso.

Si viene in sintesi a formare una superficie commerciale, virtuale, che assomma in sé le varie superfici rapportate in modo ponderale.

Seguono tabelle riepilogative.

SCHEDE INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO		Caratteristiche
Indicazione economico-attività		Tipologia
Localizzazione	Urbanistica	Centrale
Caratteristiche del sito	Caratteristiche del sito	presenza di servizi vincoli ambientali area
Localizzazione precisa dell'immobile	Localizzazione precisa dell'immobile	ZONA III
Tipologia immobiliare	Tipologia immobiliare	fabbricato in cemento
Stato dell'immobile	Stato dell'immobile	Strutturato
Tipologia edilizia	Tipologia edilizia	resina
Caratteristiche strutturali	Caratteristiche strutturali	caratteristiche strutturali variate rispetto alle originali
Caratteristiche spaziali	Caratteristiche spaziali	caratteristiche spaziali variate rispetto alle originali
Dimensione unitaria immobiliare	Dimensione unitaria immobiliare	Piccola
Tipologia di affaccio prevalente	Tipologia di affaccio prevalente	area urbana
Immagine di mercato	Immagine di mercato	concorrenza monopolistica
Filigrana	Filigrana	Assente
Fase del Mercato immobiliare	Fase del Mercato immobiliare	stabile

CRITERIO MISURAZIONE SUPERFICIE	
referimento normativo	DEL (superficie Esterna Lorda)
modalità rilevamento	rilevato tramite elaborato grafico catastale
modalità rilevamento comparabili	rilevato tramite elaborato grafico catastale

INDICI MERCANTILI		
S.I.M. PERSONALIZZATO		
- Saggio annuo di variazione prezzi degli immobili	base	100%
- Principali		1,00
- Vani di lavorazione		0,60
- Vani con ridotto altezza		0,70
- Portici		0,30
- Terrazzi		0,40
- Locali Solari Esclusivi		0,25
- Box Auto		0,45
- Posti Auto Coperti		0,30
- Posti Auto scoperti		0,40
- Balconi		0,25
- Carichi		0,50
- Verande		0,60
- Depositi		0,60
- Accessi, Esteri, Ingressi, soffitti non portanti, ecc.		0,20
- Accessori		0,40
- Altro		0,20

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		Incidenza unitaria
VANI (VAN) Coda unitaria (n)		€ 0,00
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di costruzione - durata	€ 10,000,00 35
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di costruzione - durata	€ 0,00 0
LIVELLO DI PIANO (LPI) valore (n)	Compartimento piano "1" senza bagno "1"	2,00%
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale	Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3)	€ 25,000,00
SITUAZIONE EDILIZIA (EDI) Conformità urbanistica, ecc. (1-5)		€ 25,000,00
IMPIANTI (IMP) scala cardinale	Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3)	€ 10,000,00
CLASSE ENERGETICA (CEE) scala cardinale	Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3)	€ 0,00
CLASSE SISMICA (CSI) scala cardinale	Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3)	€ 0,00
CLASSE SISMICA (CSI) scala cardinale	Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3)	€ 0,00
CLASSE SISMICA (CSI) scala cardinale	Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3)	€ 0,00

È stata svolta una ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'agenzia delle entrate ed indagini presso altri operatori del settore al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nella zona del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare due comparabili validi tra quelli di seguito reperiti. Tali "comparables" sono indicati nello specifico capitolo di stima di ciascun lotto e segnatamente nelle tabelle di calcolo.

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlotta Fedi di Calenzano (FI) del 20/12/2023 rep. 579/398 trascritto a Lucca in data 22/12/2023 al n. 16568 di formalità.

In Comune di Viareggio (LU), Via Niccolò Machiavelli, 68.

Piena proprietà di un fondo ad uso ufficio al piano primo e secondo composto da due vani utili ad ufficio, disimpegno, bagno non finestrato e terrazza non praticabile sul retro: Correadto da lastrico solare non praticabile al piano secondo.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Jacopo Sodi di Firenze del 26/09/2023 rep. 17055/8138 trascritto a Lucca in data 27/09/2023 al n. 12245 di formalità.

In Comune di Viareggio (LU), Via Matteotti, 180.

Piena proprietà di un ufficio al piano secondo di fabbricato di maggior mole, composto da tre vani e sottotetto con accesso esclusivo dall'unità venduta.

3. Comparabile C

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 26.02.2018 rep. 54548/22247 trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al n. 2257 part.

In Comune di Viareggio (LU), Via G. Verdi, 153.

Unità immobiliare composta da ingresso-soggiorno, cottura, ripostiglio, piccolo disimpegno, camera, cameretta e doppi servizi. Corredata da resede pertinenziale nonché da posto auto coperto al piano interrato.

4. Comparabile D

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Nannini di Lucca del 27/01/2020 rep. 65674/10586 trascritto a Lucca in data 28/01/2020 al nn. 1326 gen. e 982 part. .

In Comune di Viareggio (LU), Via Zanardelli, 166.

Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 3 camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e balcone oltre a terrazza post al secondo piano costituente parziale copertura dell'appartamento stesso. Corredata da due posti auto coperti al piano interrato nonché da posto cicli e moto.

5. Comparabile E

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 26.02.2018 rep. 54548/22247 trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al n. 2257 part. .

In Comune di Viareggio (LU), Via G. Verdi, 153.

Unità immobiliare composta da ingresso-soggiorno, cottura, ripostiglio, piccolo disimpegno, camera, cameretta e doppi servizi. Corredata da resede pertinenziale nonché da posto auto coperto al piano interrato.

Ulteriori comparabili reperiti ma non validamente utilizzabili sono sinteticamente di seguito riportati:

- Trascrizione n. 5091/2020 - N. 2 posti auto in Via Zanardelli di circa mq. 29 per €. 52.000.
- Trascrizione n. 12457/2019 - Appartamento in Via G. Verdi di circa mq. 140 per €. 280000.
- Trascrizione n. 14342/2019 - Appartamento in Via G. Verdi, 203 di circa mq. 108 per €. 325000.
- Trascrizione n. NN/2023 - Appartamento in Via Zanardelli di circa mq. 103 per €. 270000.
- Trascr. n. 14187/2019 - Appartamento e posto auto in Via S.Martino 79 circa mq. 160 €. 400000.
- Trascrizione n. 5401/2019 - Ufficio Via G. Verdi, 61 di circa mq. 50 per €. 62000.
- Trascrizione n. 13718/2021 - Ufficio Via Paolina Bonaparte, 166 di circa mq. 20 per €.30000.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Gli immobili hanno struttura portante mista cemento armato-muratura, solalo in latero cemento, copertura in parte con terrazze ed in parte con tetto a falde inclinate a padiglione, con manto in laterizio.

La muratura esterna è intonacata a civile con tinteggiatura che presenta evidenti segni di infiltrazioni di umidità nelle zone sommitali, tali da avere compromesso anche almeno gli strati superficiali dell'intonaco.

Le scale interne sono rivestite in marmo ed è presente un ascensore che serve sia i piani fuori terra che l'interrato.

Il piano interrato ha pavimento in c.l.s. frattazzato ed è dotato di serranda motorizzata con telecomando. E' presenta un sistema di pompaggio dell'acqua reflua superficiale che però risulterebbe non funzionante.

Il complesso è allacciato alla rete elettrica, alla rete del gas ed alla fognatura e all'acquedotto ma in contratti delle singole unità immobiliari debbono essere attivati.

Infissi esterni in legno con vetrocamera alle finestre e avvolgibili in pvc motorizzate; al piano terra dotate di inferriate. Internamente le porte sono in legno, alcune scorrevoli a scomparsa, portoncino d'ingresso del tipo blindato.

Gli appartamenti hanno pavimenti in marmo e/o grès ed in parquet nella zona notte di alcune unità immobiliari.

I servizi igienici hanno ottima dotazione di accessori, con pavimenti e rivestimenti in ceramica o marmo, piatto doccia, o vasca idromassaggio, sanitari e termo arredo. In alcuni casi il rivestimento della vasca idromassaggio risulta asportato.

L'impianto elettrico di tipo sezionato nei vari ambienti, con interruttore differenziale magnetotermico (c.d. salvavita), citofono e telefonico sottotraccia, nei blocchi A e B, quello di climatizzazione e riscaldamento, centralizzato del tipo elettrico con split a pavimento, è dotato di misuratore dei consumi per ogni unità abitativa.

Nei blocchi C e D il riscaldamento avviene con radiatori in alluminio con generatore di calore con caldaia a condensazione alimentato a gas con allaccia singoli.

In generale si nota un deperimento delle finiture esterne e di alcune unità immobiliari che sta progressivamente avvicinandosi alla necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, specie per quanto attiene i segni di umidità percolante nella zona sommitale della muratura condominiale.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

In Viareggio, con ingresso diretto da Via Giuseppe Verdi n. 155.

Appartamento di abitazione, interno A1, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza interpiano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

Confina con Via Verdi, altri beni immobili identificati dal mapp. 715, mapp. 712 subb. 8 e 10, salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI**Catasto Fabbricati di Viareggio**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	9		A/2	6	6 vani	132 mq	1.086,11	S1-T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub. 9 deriva dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____.
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante. Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme del Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n. 11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società _____, la piena proprietà era pervenuta come segue:

- per conferimento della " _____ " con sede in _____, codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella " _____ " per conferimento della " _____ " con sede in _____, codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. _____.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione. All'interno dell'abitazione sono presenti mobili, elettrodomestici ed accessori di pronto utilizzo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		85,77 mq	1	85,77 mq	2,90	T
Vani scantinati		83,60 mq	0,7	58,52 mq	2,45	S1
Totale superficie commerciale:				144,29 mq		
Area scoperta esclusiva		18,00	0,10	18,00		T

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La piccola resede sul retro necessita di manutenzione. Per il resto lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla " " in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoqa del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche fatte alcune misure interne frutto di un probabile errore grafico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "1.A" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità in discorso è stata attribuita la quota di 34,750 % nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111% mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 5.254,83. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- 1. Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in c.f.: " contro " con sede in e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
28 di 301

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita al rogiti Notario Luca Masnini di Lucca del 27/01/2020 rep. 65674 e racc. 10586, trascritto a Lucca in data 26/01/2020 al n. reg. part. 1326 e reg. gen. 982.		Atto di Vendita al rogiti Notario Fabio Mosca di Viareggio del 26/02/2018 rep. 54548 e racc. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al n. reg. part. 2257.				Lotto 1 Blocco A Mapp 712 Sub 9 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	85,77	85,77
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83,60	58,52
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Cicli coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		144,29
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		18,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	0
Mantenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)
PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	

Superficie Principale	$P(f) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI X SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(f) =$	$P(f) \times \text{Rapporto Mercatili}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo Unitario terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione}$	x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				f	
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.659,77	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristiche	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercatili / Fatturato	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mq		$P^* \times 0,12$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SUB) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 3.325,49	0,70	€ 2.327,84	€ 2.327,84	€ 0,00
p(PCR) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(LSC) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(DCX) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(MAC) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PCO) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BAZ) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VCR) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CR) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SCS) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SF) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(SF-C) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VAN) €/m	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/m	€ 15.000,00	$C \times (1 - M)$	€ 12.057,14	€ 12.057,14	€ 0,00
p(IPC) €/h	€ 0,00	$C \times (1 - M) \times DMW$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/h	Se SOGGETTO a COMPARABILE	$P^* \times 1$	€ 0.750,00	€ 0.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO a COMPARABILE	$P^* \times 0,11$	€ 0.550,02	€ 7.043,14	€ 0,00
p(MAN) €/h		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(ANM) €/h		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(AMP) €/h		(3-5)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/h		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
NCS) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
NCS) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
NCS) €/h		(2-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 60.623,66	-€ 45.658,96	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 194.607,59	€ 194.607,59	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 26.936,46	-€ 13.168,93	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 21.199,99	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 14.400,00	-€ 6.960,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Implantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 429.493,43	€ 480.696,37	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$		$\frac{\text{Prezzo corretto (prev)} - \text{Prezzo corretto (prov)}}{\text{Prezzo corretto (prev)}}$	x 100
Divergenza Prezzi-Comparabili Corretti	11,92%	>	10% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA NON SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (S/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 6%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	NON SUPERATA	NON SUPERATA	CONFERMABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 455.094,90

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (S/NO)		SI	
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 429.493,43	€ 480.896,37	101
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE COSTANTE		
	LUMINOSITA' (LUM)		
€ 429.493,43	1	0	
€ 480.896,37	1	1	
MATRICE INVERSA		VALORI CORRETTI	
1,0000	0,0000	€ 429.493,43	
-1,0000	1,0000	€ 51.262,54	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"		VALORE IMMOBILE IN OGGETTO	
€ 429.493,43		LUMINOSITA' (LUM)	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"		€ 429.493,43	
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO			€ 429.493,43
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 429.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 1 Via G. Verdi 155	144,29 mq + 18,00 mq di resede esclusiva	Residenziale	Terreno	€ 429.000,00	100,00%	€ 429.000,00
Valore di stima:						€ 429.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 321.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

- 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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell' _____.

A seguito della cessione da parte dell' _____ e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. _____ che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società _____ come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 1

- In Viareggio, con ingresso diretto da Via Giuseppe Verdi n. 155.

Appartamento di abitazione, interno A1, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza interpiano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	9		A/2	6	6 vani	132 mq	1.086,11	S1-T	

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

Prezzo base d'asta: € 321.750,00

In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A2, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza interpiano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P11) e da posto cicli e moto al piano interrato (R8).

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

L'appartamento confina con Via Verdi, altri beni immobili identificati dal mapp. 712 sub. 9, vano scala e ingresso comuni. Il posto auto e cicli-moto con area di manovra, subb. 56, 35, 44, 64 e 54. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	8		A/2	6	6 vani	132 mq	1.086,11	S1-T	
	13	712	55		C/6	5	13 mq.	13 mq	63,11	S1	
	13	712	36		C/6	5	5 mq	8 mq	24,27	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Tutti gli attuali subalterni derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società _____ con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____.
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n. 11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

_____, la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella " _____ " per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n. 11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione. L'abitazione al momento del sopralluogo risultava ammobiliata e dotata di elettrodomestici di pronto utilizzo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		85,77 mq	1	85,77 mq	2,90	T
Vani scantinati		83,60 mq	0,7	58,52 mq	2,45	S1
Posto auto		12,90	0,30	4,66		T
Posto bici e moto		6,58	0,40	2,63		T
Totale superficie commerciale:				150,79 mq		
Area scoperta esclusiva		12,86	1	12,86		T

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso. La piccola resede sul retro necessita di manutenzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;

- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla " " in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoca del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termosanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'abitazione in discorso, definita "2.A", è stata attribuita la quota di 33,206 ‰; per il posto auto, definito "P.11", è stata attribuita la quota di 1,039 ‰; per il posto ciclo e moto, definito "R.8", è stata attribuita la quota di 0,453 ‰ della Tabella millesimale "A".

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

È dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificativo P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 1.894,95. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in c.f.: " contro " " con sede in

Viareggio e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Administrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Luca Nannoli di Lucca del 27/01/2020 rep. 65674 e racc. 10506, trascritto a Lucca in data 28/01/2020 al n. reg. part. 1326 e reg. gen. 982.	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 26/02/2018 rep. 34548 e racc. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al n. reg. part. 2257.		Lotto 2 Blocco A Mapp 712 Subb 8, 55, 36 Residenziale				
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00	€ 400.000,00		?				
Data (DAT) mesi	56	79		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SLP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	85,77	85,77
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83,60	58,52
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	12,91	3,87
Sup. Posto Cicli coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	6,57	2,63
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		150,79
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		12,86	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (L/V) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO CASISTICA SPECIFICA	
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondarie ed esterne condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondarie ed esterne private (dato il rapporto complementare dei terreni)
QUARTO	Superficie principale, secondarie ed esterne private (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondarie ed esterne condominiale e private (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondarie ed esterne condominiale e private (dato il rapporto complementare del terreno)
PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	

Superficie Principale	$P(i) =$	$\frac{\text{PREZZO COM.} - \text{PREZZO UNIT. TERREN.} \times \text{SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	↳ Rap. Positivo
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(i) + \text{Rapporto Minori}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\frac{\text{Prezzo Unitario Medio ad Venire} \times \text{Rapporto Positivo}}{\text{Rapporto Positivo}}$	↳ Rap. Positivo
Superficie Condominiale	$P(c) =$	Rapporto	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		-			
Teoremi/immob. QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	COMPARABILE "A" € 3.325,49	COMPARABILE "B" € 3.850,77	COMPARABILE "C" € 0,00	Prezzo medio minimo €/mq	€ 3.325,49
rapporto di posizione calcolato				-	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
FPW/immob. Prezzi Med. Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	COMPARABILE "A" € 0,00	COMPARABILE "B" € 0,00	COMPARABILE "C" € 0,00	Prezzo medio €/mq	€ 0,00
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / Minimo	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DA?) €/mq			€ 0,00	€ 656,67	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PUL) €/mq	€ 3.325,49	0,70	€ 2.327,84	€ 2.327,84	€ 0,00
p(PCO) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TP) €/mq	€ 3.325,49	0,90	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SF) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BCO) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(FAC) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PC) €/mq	€ 3.325,49	0,90	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SA) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAR) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(YEP) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(DES) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 800,00	1,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 0,00
p(SBC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VAN) €/mq	€ 0,00	-1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CRP) €/mq	€ 19.000,00	Cx(1 - 0%)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/mq	€ 0,00	Cx(1 - 0%)xOMM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LU) €/mq	Se SOGGETTO	P+L	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
	COMPARABILE				
	Se SOGGETTO		€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MA) €/mq	COMPARABILE	11,25	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		12,50	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
		14,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MB) €/mq	COMPARABILE	11,25	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		12,50	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(TE) €/mq	COMPARABILE	11,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		12,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		13,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSO) €/mq	COMPARABILE	11,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		12,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		13,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 60.623,66	-€ 45.658,96	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 194.607,59	€ 194.607,59	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 14.056,84	-€ 289,32	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 971,04	€ 8.739,38	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 21.199,99	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 10.288,00	-€ 11.072,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 447.000,43	€ 498.203,37	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
D% =		$\frac{\text{Prezzo corretto (mit)} - \text{Prezzo comparabile (mit)}}{\text{Prezzo corretto (mit)}} \times 100$	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	11,40%	< 10% (DIVERGENZA MAX)	DIFFERENZA NON SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (S/N/O)		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"
		SI	SI
			COMPARABILE "C"
			NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"
		PIU' PROBABILE	PIU' PROBABILE
			COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI		€ 472.801,90	
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATA AL SEGUENTE VALORE		€ 473.000,00	

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (S/N/O)		SI	
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 447.000,43	€ 498.203,37	W
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE			
MATRICE PREZZI	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	
€ 447.000,43	1	0	
€ 498.203,37	1	1	
MATRICE INVERSA		VALORI CORRETTI	
1,0000	0,0000	€ 447.000,43	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
-1,0000	1,0000	€ 51.292,84	INDICAZIONE SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA LUMINOSITA' (LUM)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 447.000,43		
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 447.000,43		
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO		€ 447.000,43	
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATA AL SEGUENTE VALORE		€ 447.000,00	

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 2 Via G. Verdi 153	150,79 mq + 12,86 mq di resede esclusiva	Residenziale	Terreno	€ 447.000,00	100,00%	€ 447.000,00
					Valore di stima:	€ 447.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 335.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 2

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A2, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza interpiano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P11) e da posto cicli e moto al piano interrato (R8).

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	8		A/2	6	6 vani	132 mq	1.086,11	S1-T	
	13	712	55		C/6	5	13 mq	13 mq	63,11	S1	
	13	712	36		C/6	5	5 mq	8 mq	24,27	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 335.250,00

In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A3, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza interpiano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P15) e da posto cicli e moto al piano interrato (R7).

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

L'appartamento confina con Via Verdi, altri beni immobili identificati dal mapp. 712 sub. 6, vano scala e ingresso comuni.

Il posto auto e cicli-moto con area di manovra, subb. 44, 36, 56, 34 e 42. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	7		A/2	6	6 vani	137 mq	1.086,11	S1-T	
	13	712	43		C/6	5	13 mq.	13 mq	63,11	S1	
	13	712	35		C/6	5	5 mq	8 mq	24,27	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Tutte gli attuali subalterni derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ -Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____.
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

_____ , la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della _____ con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella _____ per conferimento della _____ con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone e cose ed è nel possesso della società in liquidazione.
La vasca idromassaggio è priva della scocca di rivestimento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		85,77 mq	1	85,77 mq	2,90	T
Vani scantinati		83,60 mq	0,7	58,52 mq	2,45	S1
Posto auto		12,33	0,30	3,70		T
Posto bici e moto		7,18	0,40	2,87		T
Totale superficie commerciale:				150,86 mq		
Area scoperta esclusiva		21,26	1	21,26		T

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.
Manca il pannello di rivestimento alla vasca idromassaggio. La resede sul retro necessita di manutenzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;

- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla " " in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoche del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'abitazione in discorso, definita "3.A", è stata attribuita la quota di 34,032 ‰; per il posto auto, definito "P.15", è stata attribuita la quota di 1,048 ‰; per il posto cicli e moto, definito "R.7", è stata attribuita la quota di 0,447 ‰ della Tabella millesimale "A".

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 1.894,95. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della "

" con sede in c.f.: contro " con sede in e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Mariani di Lucca del 27/01/2020 reg. 62674 e racc. 10598, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al nr. reg. part. 1328 e reg. pen. 982.		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Moscare di Viareggio del 26/02/2018 reg. 54548 e racc. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al n. reg. part. 2257.				Lotto 3 Blocco A Mapp 712 Subb 7, 43, 35 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	85,77	85,77
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83,60	58,52
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastre Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	12,33	3,70
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	7,18	2,87
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coil. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		150,86
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		21,26	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LV) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :

QUARTO TEOREMA DEI PREZZI

Superficie Principale	$P(f) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI} \times \text{SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(f) \times \text{Rapporto Mercantile}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo Unitario Terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione}$	x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			1		
Tecnomobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.659,77	€ 0,00		
Rapporto di posizione calcolato				-	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM (nuovi)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	1,00
Prezzi Med. Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Categorie/iva	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mensile / Annuale	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(GAT) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SI) €/mq	€ 3.325,49	0,70	€ 2.327,84	€ 2.327,84	€ 0,00
p(PCP) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(YEL) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(LSP) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BCM) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAL) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BAC) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAR) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(DCC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ESP) €/mq	€ 800,00	1,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 0,00
p(SEL) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RLT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VAN) €/m	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/m	€ 15.000,00	Cx (f. -3%)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/m	€ 0,00	Cx (f. -3%)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/h	Se SOGGETTO	P* L	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
	COMPARABILE				
	Se SOGGETTO		€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00
p(SM) €/h		11-25	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		12-31	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(AMB) €/h		11-05	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MP) €/h		11-25	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		12-31	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
		11-25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CLE) €/h		12-31	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		11-25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/h		11-25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		12-31	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		12-31	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 60.623,66	-€ 45.658,96	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 194.607,59	€ 194.607,59	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 14.635,48	-€ 867,95	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 159,62	€ 9.550,80	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 21.199,99	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 17.008,00	-€ 4.352,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 453.953,21	€ 505.156,15	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
D% =		$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	11,28%	* 10% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA NON SUPERATA
Indice(i) comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SINO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 6%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	NON SUPERATA	NON SUPERATA	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI		€ 479.554,62	
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE		€ 480.000,00	

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SINO)		SI	
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 453.953,21	€ 505.156,15	JW
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE PREZZI			
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE			
COSTANTE		LUMINOSITA' (LUM)	
€ 453.953,21	1	0	
€ 505.156,15	1	1	
MATRICE INVERSA		=	
1,0000	0,0000	VALORI CORRETTI	
-1,0000	1,0000	€ 453.953,21	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
		€ 51.202,94	INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA
			LUMINOSITA' (LUM)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"		€ 453.953,21	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"		€ 453.953,21	
PIU' PROBABLE VALORE SOGGETTO		€ 453.953,21	
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE		€ 454.000,00	

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 3 Via G. Verdi 153	150,86 mq + 21,26 mq di resede esclusiva	Residenziale	Terreno	€ 454.000,00	100,00%	€ 454.000,00
Valore di stima:						€ 454.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e dalle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 340.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- 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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031 a favore della "BANCA CR FIRENZE S.P.A." con sede in Firenze c.f.: 04385190485 contro " con sede in Viareggio e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 3

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A3, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza inter piano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P15) e da posto cicli e moto al piano interrato (R7).

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiati
	13	712	7		A/2	6	6 vani	137 mq	1.086,11	S1-T	
	13	712	43		C/6	5	13 mq.	13 mq	63,11	S1	
	13	712	35		C/6	5	5 mq	8 mq	24,27	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 340.500,00

In Viareggio, con ingresso diretto da Via Giuseppe Verdi n. 151.

Appartamento di abitazione, interno A4, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza interpiano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

Confina con Via Verdi, altri beni immobili identificati dal mapp. 698, mapp. 712 subb. 7 e 15, salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	6		A/2	6	6,5 vani	138 mq	1.176,62	S1-T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale sub. 6 deriva dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ -Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante. Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme del Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

_____ , la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della _____ " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella " _____ " per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. _____

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione. La vasca idromassaggio è priva della scocca di rivestimento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		86,40 mq	1	86,40 mq	2,90	T
Vani scantinati		68,80 mq	0,7	48,16 mq	2,45	S1
Vano tecnico		14,00mq	0,40	5,60 mq	2,90	T
Totale superficie commerciale:				140,16 mq		
Area scoperta esclusiva		26,90	1	26,90		T

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La piccola resede sul retro necessita di manutenzione. Per il resto lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;

- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla " " in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoche del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "4.A" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità in discorso è stata attribuita la quota di 37,649% nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111% mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificativo P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 1.849,12. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

2. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in c.f.: " contro " con sede in e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Administrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai sensi dell'art. 1462 del Codice Civile di Licca del 27/01/2020 reg. 62674 e racc. 10598, trascritto a Licca in data 28/01/2020 al n. reg. part. 1328 e reg. pen. 982.	Atto di Vendita ai sensi dell'art. 1462 del Codice Civile di Vareggio del 26/02/2018 reg. 54548 e racc. 22247, trascritto a Licca in data 27/02/2018 al n. reg. part. 2257.		Lotto 4 Blocco A Mapp 712 Sub 6 Residenziale				
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00	€ 400.000,00		?				
Data (DAT) mesi	56	79		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	86,40	86,40
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	68,80	48,16
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastre Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	7,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coil. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,00	5,60
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		147,87		103,46		0,00		140,16
RESEDI ESCLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		26,90	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnica Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)		3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(f) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - (\text{PREZZO UNIT. TERRENI} \times \text{SUP. ESTERNA})}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	\times Rap. Posizione
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(f) \times \text{Rapporto Mercante}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo Unitario Terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione}$	\times Rap. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Tecnica/immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.296,81
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.296,81	€ 3.059,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	1,00
PPW (un mobil)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi. Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.296,81	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercante / Anziana	Prezzi / Regimi		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DA7) €/mq		1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SAP) €/mq	€ 3.296,81	1,00	€ 3.296,81	€ 3.296,81	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.296,81	0,70	€ 2.307,77	€ 2.307,77	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE) €/mq	€ 3.296,81	0,40	€ 1.318,73	€ 1.318,73	€ 0,00
p(SI) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CM) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.296,81	0,30	€ 989,04	€ 989,04	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.296,81	0,40	€ 1.318,73	€ 1.318,73	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 3.296,81	0,30	€ 989,04	€ 989,04	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ES) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(DC) €/mq	€ 3.296,81	0,40	€ 1.318,73	€ 1.318,73	€ 0,00
p(ES) €/mq	€ 800,00	1,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AL) €/mq	€ 3.296,81	0,20	€ 659,36	€ 659,36	€ 0,00
p(VAN) €/h	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/h	€ 15.000,00	Cx/(1-M)	€ 12.957,14	€ 12.957,14	€ 0,00
p(PC) €/h	€ 0,00	Cx/(1-M)CMM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(V) €/h	Se SOGGETTO		€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO		€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(MA) €/h	COMPARABILE		€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
	COMPARABILE		€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(MB) €/h	(1-2)		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MC) €/h	(1-6)		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
	(1-2)		€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(MF) €/h	(2-3)		€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
	(1-2)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE) €/h	(2-3)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(3-4)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CV) €/h	(1-2)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CV) €/h	(1-2)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CV) €/h	(1-2)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 58.023,94	-€ 43.188,27	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 158.774,60	€ 158.774,60	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.079,73	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 26.704,20	-€ 13.055,39	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.626,70	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 25.220,63	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 18.462,16	€ 18.462,16	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 21.520,00	€ 160,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 418.860,23	€ 473.029,77	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
0% =		$\frac{\text{Prezzo corretto (med)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (med)}}$	x 100
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	12,87%	>	10% (DIVERGENZA MAX)
VERIFICA NON SUPERATA			
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA real 0%)	NON SELEZIONATO	NON SELEZIONATO	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 445.945,00

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
L VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 446.000,00
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)		SI	
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 418.860,23	€ 473.029,77	III
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE COSTANTE			↓
MATRICE PREZZI	LUMINOSITA' (LUM)		
€ 418.860,23	1	0	
€ 473.029,77	1	1	
MATRICE INVERSA		=	VALORI CORRETTI
1,0000	0,0000		€ 418.860,23
-1,0000	1,0000		€ 54.169,53
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 418.860,23		VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 418.860,23		INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA LUMINOSITA' (LUM)
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO			€ 418.860,23
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 419.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 4 Via G. Verdi 151	140,16 mq + 20,90 mq di resede esclusiva	Residenziale	Terreno	€ 419.000,00	100,00%	€ 419.000,00
					Valore di stima:	€ 419.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 314.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell' _____.

A seguito della cessione da parte dell' _____ e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. _____ che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società _____ come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 4

- In Viareggio, con ingresso diretto da Via Giuseppe Verdi n. 151.

Appartamento di abitazione, interno A4, dislocato su due piani compreso il seminterrato, collegati tra loro da scala interna. Al piano seminterrato di altezza circa m. 2,45 sono presenti due locali uso cantina ed un servizio igienico; al piano terreno, di altezza interpiano di circa m. 2,90, si trovano ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con accesso ad una piccola resede esclusiva sul retro.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	6		A/2	6	6,5 vani	138 mq	1.176,62	S1-T	

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

Prezzo base d'asta: € 314.250,00

In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A5, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso, soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il soggiorno e la cucina sono dotati ciascuno di balcone esterno con affaccio sulla Via Verdi. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P7) e da ripostiglio al piano interrato (R4).

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

L'appartamento confina con distacco su Via Verdi, altri beni immobili identificati dal mapp. 712 subb. 19 e 17, mapp. 715, vano scala comune.

Il posto auto e cicli-moto con area di manovra, subb. 51, 13, 41 e 53. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita ouro	Piano	Graffiti	
	13	712	18		A/2	6	8,5 vani	204 mq	1.538,65	1-2		
	13	712	40		C/2	6	8 mq	14 mq	42,97	S1		
	13	712	52		C/6	5	14 mq	14 mq	67,97	S1		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali subalterni derivano deriva dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva al rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 al nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____ codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, al rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

- per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.

... nella " ... " per conferimento della " ... " con sede in ... codice fiscale ...
... con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è libero da persone e cose ed è nel possesso della società in liquidazione. Il posto auto al piano interrato risultava, al momento del sopralluogo, occupato da autovettura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		188,38 mq	1,00	188,38 mq		1-2
Balconi		15,00 mq	0,25	3,75 mq		1
Ripostiglio		10,20	0,40	4,08		S1
Posto auto		13,16	0,30	3,95		S1
Totale superficie commerciale:				200,16 mq		

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;

- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla " " in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoca del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'abitazione in discorso, definita "5.A", è stata attribuita la quota 56,300 ‰; per il posto auto, definito "P.7", è stata attribuita la quota di 1,076 ‰; per il posto cicli e moto, definito "R.4", è stata attribuita la quota di 0,677 ‰ della Tabella millesimale "A".

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle

millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 4.609,18. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " " c.f.: " " contro " " con sede in " " e c.f.: " "

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Administrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai sensi dell'Art. 1462 del Codice Civile di Lucca del 27/01/2020 reg. 62674 e racc. 10598, trascritto a Lucca in data 28/01/2020 al n. reg. part. 1328 e reg. pen. 982.	Atto di Vendita ai sensi dell'Art. 1462 del Codice Civile di Viareggio del 26/02/2018 reg. 54548 e racc. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al n. reg. part. 2257.		Lotto 5 Blocco A Mapp 712 Subb 18, 40, 52 Residenziale				
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00	€ 400.000,00		?				
Data (DAT) mesi	56	79		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	188,38	188,38
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	13,16	3,95
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00	3,75
Sup. Cantine (CAM)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,20	4,08
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		148,60		103,48		0,00		200,18
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	3
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LV) (n)	1	0	0	1
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP. - PREZZO UNIT. TERRENI V. SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Resp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(i) \times \text{Rapporto Mercevole}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo Unitario Terreno adottato} \times \text{rapporto Posizione}$	x Resp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			1		
Tecnomobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.659,77	€ 0,00		
Rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM (nuovi)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	1,00
Prezzi Med. Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Categorie/iva	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mensile / Annuale	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(GAT) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,90	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BD) €/mq	€ 0,00	0,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PCP) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(YEL) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(LSP) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BDM) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAL) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BAC) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAR) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(DCC) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BSC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEL) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VAN) €/h	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/h	€ 15.000,00	Cx (f. -3%)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/h	€ 0,00	Cx (f. -3%)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/h	Se SOGGETTO	P* L	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
	COMPARABILE				
	Se SOGGETTO		€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MM) €/h		11-25	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		12-35	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MM) €/h		11-15	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MP) €/h		11-25	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		12-35	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/h		11-25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		12-35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		13-40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/h		11-25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		12-35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		13-40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 280.604,73	€ 295.569,43	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 13.807,43	-€ 39,91	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 8.729,41	€ 12.470,58	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 13.567,99	€ 13.567,99	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 623.297,79	€ 672.941,91	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	7,96%	>	10% (DIVERGENZA MAX)
VERIFICA NON SUPERATA			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	NO
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	3,98%	3,66%	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 648.119,85		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	ASTE € 648.000,00		

Essendo il risultato estimativo non eccedente la divergenza massima ammissibile, non è necessaria l'applicazione del Sistema Generale di Stima.

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 5 Via G. Verdi 153	200,16 mq	Residenziale	1 - 2	€ 648.000,00	100,00%	€ 648.000,00
					Valore di stima:	€ 684.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 486.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell' _____.

A seguito della cessione da parte dell' _____ e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. _____ che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società _____ come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 5

- In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A5, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso, soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il soggiorno e la cucina sono dotati ciascuno di balcone esterno con affaccio sulla Via Verdi. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P7) e da ripostiglio al piano interrato (R4). Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fig.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	18		A/2	6	8,5 vani	204 mq	1.538,65	1-2	
	13	712	40		C/2	6	8 mq	14 mq	42,97	S1	
	13	712	52		C/6	5	14 mq	14 mq	67,97	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 486.000,00

In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A6, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso-soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il tinello è dotato di balcone esterno con affaccio sul retro dell'edificio. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P18) al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

L'appartamento confina con distacco su cortile interno, altri beni immobili identificati dal mapp. 712 subb. 23 e 18, mapp. 715, vano scala comune.

Il posto auto con area di manovra, subb. 25 e area sottostante via Verdi. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita ouro	Piano	Graffiti	
	13	712	19		A/2	6	8 vani	188 mq	1.448,15	1-2		
	13	712	24		C/6	5	22 mq	23 mq	106,80	S1		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali subalterni derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva al rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 al nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, al rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.

ASTE GIUDIZIARIE® nella " " per conferimento della " ASTE GIUDIZIARIE® con sede in codice fiscale , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		182,30 mq	1	182,30 mq		1-2
Balconi		6,66 mq	0,25	1,67 mq		1
Posto auto		22,00	0,30	6,60 mq		S1
Totale superficie commerciale:				190,57 mq		

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso. Mancano alcune finiture come, ad esempio, placche di chiusura dei collettori ecc. .

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;

- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla "ASTE GIUDIZIARIE" in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoca del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'abitazione in discorso, definita "6.A", è stata attribuita la quota 54,240 ‰; per il posto auto, definito "P.18", è stata attribuita la quota di 1,745 ‰ della Tabella millesimale "A".

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificativo P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 4.427,05. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in c.f.: " contro " con sede in e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Administrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. rep. part. 1326 e mq. per. 882.		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54248 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257.				Lotto 6 Blocco A Mapp 712 Subb 19, 24 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	182,30	182,30
Sup. Lavorazioni/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	22,00	6,60
Sup. Posto Cicli coperto (PCL)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	6,66	1,67
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		190,57
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	3
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (L/V) (n)	1	0	0	1
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENO} \times \text{SCQ ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Identicità}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo (Unitario terreno edificato)} \times \text{rapporto Posizione}$	x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	$\dots\dots\dots$	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			1		
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.850,77	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE:	1,00
PRIMOteorema	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Annuo / Costo	Indice Mercatizio / Annuo	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(CAT) €/mq		1,00	€ 800,31	€ 656,67	€ 0,00
p(SUM) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(FED) €/mq	€ 0,00	0,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PCO) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TEC) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(LSP) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SOV) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAL) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PCO) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ESP) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ABS) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PES) €/mq	€ 800,00	1,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALY) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(VAN) €/h	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/h	€ 15.000,00	C ₁ / (1 - M ₁)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/m	€ 0,00	C ₁ / (1 - M ₁) / QMM ₁	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(U) €/v	Se SOGGETTO >= COMPARABILE SE SOGGETTO < COMPARABILE	R ₁ / (1 - M ₁)	€ 8.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
p(MM) €/t		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(3-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(BM) €/h		(1-5)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MM) €/h		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/v		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 260.385,76	€ 275.350,46	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 4.988,23	€ 8.779,29	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 15.663,05	€ 5.536,94	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
	$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	8,39%	>	10% (DIVERGENZA MAX)
			VERIFICA NON SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	NO
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	4,20%	3,87%	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI		€ 616.218,43	
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE		€ 616.000,00	

Essendo il risultato estimativo non eccedente la divergenza massima ammissibile, non è necessaria l'applicazione del Sistema Generale di Stima.

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 6 Via G. Verdi 153	190,57 mq	Residenziale	1 - 2	€ 616.000,00	100,00%	€ 616.000,00
Valore di stima:						€ 616.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e dalle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 462.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- 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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 6

- In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A6, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso-soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il tinello è dotato di balcone esterno con affaccio sul retro dell'edificio. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P18) al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fig.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	19		A/2	6	8 vani	188 mq	1.448,15	1-2	
	13	712	24		C/6	5	22 mq	23 mq	106,80	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 462.000,00

In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A7, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso, soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il soggiorno e la cucina sono dotati ciascuno di balcone esterno con affaccio sulla Via Verdi. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P24) al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco su Via Verdi, altri beni immobili identificati dai subb. 18 e 20 dello stesso mappale, beni identificati dal mapp. 698, vano scala comune.

Il posto auto con area di manovra, subb. 31 e 33. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	17		A/2	6	8,5 vani	203 mq	1.538,65	1-2	
	13	712	32		C/6	5	22 mq	22 mq	106,80	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali subalterni derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012-Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ con sede legale in _____, codice fiscale _____.
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n. 11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ come segue:

_____, la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella " _____ per conferimento della _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n. 11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

L'immobile è libero da persone e cose ed è nel possesso della società in liquidazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		193,86 mq	1	193,86 mq		1+2
Balconi		11,96 mq	0,25	2,99 mq		1
Posto auto		20,49	0,30	6,15 mq		S1
Totale superficie commerciale:				203,00 mq		

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla " " in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoca del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'abitazione in discorso, definita "7.A", è stata attribuita la quota 58,001 ‰; per il posto auto, definito "P.24", è stata attribuita la quota di 2,504 ‰ della Tabella millesimale "A".

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 4.942,82. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008

al n. 4157 di formalità la " * si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " * con sede in c.f.: contro " * con sede in e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. rep. part. 1928 e reg. part. 982		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54248 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257				Lotto 7 Blocco A Mapp 712 Subb 17, 32 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	193,86	193,86
Sup. Lavorazioni/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	20,49	6,15
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	11,96	2,99
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		203,00
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	3
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	1
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENO} \times \text{SCOP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rap. Posizione
Superficie Secondaria	$P(i) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercantile}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo Unitario terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione}$	x Rapo. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PRM/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Categorie/Desc	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice di Correzione / Formula	Prezzi Aggiustati		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DA7) €/mq		p*1/1,2	€ 3.000,31	€ 256,67	€ 0,00
p(SA1) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LA1) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RA1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SM1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PA1) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BA1) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CA1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AE1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AC1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ES1) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(ES1) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VA1) €/b	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER1) €/b	€ 15.000,00	Cx(f - M)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/b	€ 0,00	Cx(f - M)xCM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/b	Se SOGGETTO = COMPARABILE Se SOGGETTO = COMPARABILE	p*1/1,2	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
			p*1/1,4	€ 9.558,82	€ 7.843,14
p(MA1) €/b		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MM) €/b		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MF) €/b		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(LE) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 298.828,40	€ 313.793,10	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 6.494,68	€ 7.272,84	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 11.256,78	€ 9.943,21	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 632.738,85	€ 682.382,97	€ 0,00

RICONCILIAZIONE									
	$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$							
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	7,85%	> 10% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA SUPERATA						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMPARABILE "A"</th> <th>COMPARABILE "B"</th> <th>COMPARABILE "C"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> </tbody> </table>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SI	SI	NO	
COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"							
SI	SI	NO							
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMPARABILE "A"</th> <th>COMPARABILE "B"</th> <th>COMPARABILE "C"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"				
COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"							
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)									
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 657.580,91						
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 658.000,00						

Essendo il risultato estimativo non eccedente la divergenza massima ammissibile, non è necessaria l'applicazione del Sistema Generale di Stima.

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 7 Via G. Verdi 153	203,00 mq	Residenziale	1 - 2	€ 658.000,00	100,00%	€ 658.000,00
					Valore di stima:	€ 658.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 493.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 7

- In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A7, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso, soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il soggiorno e la cucina sono dotati ciascuno di balcone esterno con affaccio sulla Via Verdi. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P24) al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	17		A/2	6	8,5 vani	203 mq	1.538,65	1-2	
	13	712	32		C/6	5	22 mq	22 mq	106,80	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 493.500,00

In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A8, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso-soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il tinello è dotato di balcone esterno con affaccio sul retro dell'edificio. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P8) e da ripostiglio (R5) al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con distacco su cortile interno, altro immobile identificato dal mapp. 698, altra unità identificata dal mapp. 712 sub. 17, vano scala comune.

Il posto auto ed il ripostiglio confinano con area di manovra, subb. 52 e 40 del mapp. 712. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	20		A/2	6	8 vani	193 mq	1.448,15	1-2	
	13	712	41		C/2	6	13 mq	23 mq	69,82	S1	
	13	712	53		C/6	5	20 mq	20 mq	97,09	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali subalterni derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, non riporta l'indicazione della destinazione d'uso di un bagno al piano secondo.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " " con sede legale in _____, codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme del Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " " come segue:

" , la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella " " per conferimento della " " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione.

Si specifica che l'unità immobiliare, il ripostiglio e il posto auto sono stati oggetto di promessa di vendita da parte della società " " a favore del sig. nato a il , residente in , codice fiscale , quale parte promittente acquirente per sé o persona da nominare, con contratto preliminare di vendita, ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano di Lucca in data 26/03/2021 repertorio n. 39457/17572, registrato a Lucca il 29 marzo 2021 al n. 2289 ed ivi trascritto in data 29/03/2021 al n. 3926 di formalità. Prezzo convenuto €. 620.000,00 di cui €. 70.000,00 corrisposti a titolo di caparra. L'atto preliminare prevedeva che il definitivo di trasferimento doveva stipularsi entro il termine perentorio del 30/09/2021, assoggettato a imposta di registro, trascrizione e catastale; con applicazione del criterio del cosiddetto "Prezzo Valore" ai sensi del comma 497 articolo 1 della legge 23/12/2005 n. 266 con agevolazioni "prima casa".

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		183,42 mq	1	183,42 mq		1-2
Balconi		8,80 mq	0,25	2,00 mq		1
Posto auto		19,96	0,30	5,99		S1
Ripostiglio		16,67	0,40	6,67		S1
Totale superficie commerciale:				198,08 mq		

Lo stato conservativo è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;

- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 572 del 19/03/2008;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 222 del 21/05/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2148 del 01/10/2008 a variante della DIA 572/08;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1367 del 16/06/2009 a variante delle DIA 572/08 e 214/08;
- Autorizzazione Paesaggistica n. 218 del 27/05/2009 a variante della n. 222/08;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1942 del 19/08/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 69525 del 24/12/2012 con Dichiarazione di Ultimazione Lavori presentata in pari data e protocollo;
- Attestazione di Agibilità presentata in data 31/12/2012 con protocollo n. 70058.

Si precisa che la D.I.A. n. 1367/09 è stata oggetto di comunicazione di non attuazione dell'intervento del Dirigente del Settore Edilizia Privata del Comune di Viareggio in data 29/07/2009 prot. 53878 riepilogativa della precedente comunicazione del 03/07/2009.

Successivamente, a seguito di scritti difensivi presentati dalla " " in data 28/09/2009 prot. 65897 ed in data 28/09/2009 prot. 65972, è stata emessa la Determinazione Dirigenziale n. 1893 in data 23/12/2009 con la quale si procedeva all'annullamento-revoche del dispositivo di non attuazione.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dall'esame degli atti emerge che l'abitazione in discorso è in classe energetica "C" come da Attestato di Certificazione Energetica, del 15/12/2012 allegato in copia.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'abitazione in discorso, definita "B.A", è stata attribuita la quota 54,182 ‰; per il posto auto, definito "P.8", è stata attribuita la quota di 1,652 ‰ ed al ripostiglio, definito "R.5", la quota di 1,077 ‰ della Tabella millesimale "A".

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111 ‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle

millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società "Abitare" di Pisa, risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 6.190,69. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della "

" con sede in c.f.: contro con sede in e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. rep. part. 1928 e reg. par. 982		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54540 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257				Lotto 8 Blocco A Mapp 712 Subb 20, 41, 53 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	183,42	183,42
Sup. Lavorazioni/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	19,96	5,99
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	2,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,67	6,67
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		199,08
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	3
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	1
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO CASISTICA SPECIFICA	
TEOREMA PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)
PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL :	
	QUARTO TEOREMA DEI PREZZI

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENO} \times \text{SAP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$		P(1) x Rapporto Minorile
Superficie Esterna	$P(e) =$		Prezzo costo terreno edificato x rapporto Posizione x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PRM/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Categorie/Desc	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Marginale / Formula	Prezzi Aggiustati		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DA7) €/mq		$P^* \cdot I_{DA7}$	€ 300,31	€ 256,67	€ 0,00
p(SIA7) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LA7) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RD7) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC7) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE7) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SM7) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BCO7) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BC7) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PC7) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BA7) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAS7) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VES7) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(FCH7) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES7) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC7) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(RES7) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(SEC7) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT7) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VAN7) €/m	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER7) €/m	€ 15.000,00	$Cx(f - M)$	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC7) €/m	€ 0,00	$Cx(f - M) \times CUM$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV7) €/m	Se SOGGETTO "A"	"C"	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO "B"		€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MAN7) €/m		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MMD7) €/m		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MF7) €/m		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(CLE7) €/m		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS7) €/m		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 264.110,30	€ 279.075,00	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 7.023,43	€ 6.744,09	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 14.549,01	€ 6.650,98	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 22.174,36	€ 22.174,36	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 8.000,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 616.374,12	€ 666.018,24	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$		$\times 100$
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	8,05%	>	10% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	NO
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 641.196,18		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 641.000,00		

Essendo il risultato estimativo non eccedente la divergenza massima ammissibile, non è necessaria l'applicazione del Sistema Generale di Stima.

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° B Via G. Verdi 153	198,00 mq	Residenziale	1 - 2	€ 641.000,00	100,00%	€ 641.000,00
					Valore di stima:	€ 641.000,

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 480.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO A - Lotto N° 8

- In Viareggio, con ingresso diretto dalla Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno A8, dislocato ai piani primo e secondo, collegati tra loro da scala interna. Al piano primo sono presenti ingresso-soggiorno, tinello, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio e w.c. . Il tinello è dotato di balcone esterno con affaccio sul retro dell'edificio. Al piano secondo, sottotetto, si trovano un disimpegno, due camere di cui una dotata di proprio w.c., un corridoio, una stanza con soffitto inclinato per un'altezza media di circa m. 2,50, ed un bagno.

Corredato da posto auto coperto (identificativo P8) e da ripostiglio (R5) al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fig.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
13	712	20			A/2	6	8 vani	193 mq	1.448,15	1-2	
13	712	41			C/2	6	13 mq	23 mq	69,82	S1	
13	712	53			C/6	5	20 mq	20 mq	97,09	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 480.750,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno B10, posto al piano terreno e corredato da posto auto, con l'identificativo P19 e da due resedi pertinenziali esclusive poste su due lati. Si compone di ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, piccolo ripostiglio, bagno e tre camere, di cui una con bagno.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con corridoio ed ingresso comuni da più lati, altro immobile identificato dal mapp. 715, altra unità immobiliare distinta nel mapp. 712 dal sub. 10.

Il posto auto confina con spazio di manovra comune, altre unità del mapp. 712 identificate dai subb. 24 e 26, area sottostante la Via Verdi. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	11		A/2	6	6 vani	120 mq	1.086,11	T	
	13	712	25		C/6	5	21 mq	21 mq	101,95	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società
. con sede in . Codice fiscale:
come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " " con sede legale in codice fiscale
Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " " come segue:

" , la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " " con sede in codice fiscale , con atto ai rogiti

del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.

- nella " " per conferimento della " " con sede in codice fiscale , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione; risulta parzialmente arredato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		104,28 mq	1	104,28 mq	3,60	7
Posto auto		21,19 mq	0,3	6,36 mq	2,45	S1
Totale superficie commerciale:				110,64 mq		
Area scoperta esclusiva		96,62	1	96,62 mq		7

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

In una delle camere sono presenti efflorescenza dovute ad umidità di non accertata origine. Per il resto lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;

- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1574 del 13/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2134 del 21/09/2010;
- Accertamento di Conformità n. 290 del 14/01/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori del 23/11/2012 prot. n. 63968;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità del 17/12/2012 prot. n. 68231.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "10.B" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 35,712 ‰ ed al posto auto la quota di 1,635 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificativo P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 3.310,19. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008

al n. 4157 di formalità la " * si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche del condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- 1. Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della
" con sede in c.f.: contro " " con sede in
e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 reg. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. reg. part. 1928 e reg. part. 982		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 res. 54540 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. reg. part. 2257				Lotto 9 Blocco B Mapp 712 Subb 11, 25 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	104,28	104,28
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	21,19	6,36
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		110,64
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		96,62	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rap. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Metrico}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	Prezzo Unitario terreno edificato x rapporto Posizione	x Rapo. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	/ / / / /	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PREMIUM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Categorie/Descr.	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice di Correzione / Formula	Prezzi Aggiustati		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DA7) €/mq		p* 1/1,2	€ 3.000,31	€ 256,67	€ 0,00
p(SA1) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LA1) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RA1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SM1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PA1) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BA1) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CA1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AE1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AC1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ES1) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(ES1) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VA1) €/m	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER1) €/m	€ 15.000,00	Cx(f - M)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/m	€ 0,00	Cx(f - M)xCM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/m	Se SOGGETTO = COMPARABILE Se SOGGETTO = COMPARABILE	p* C	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
		p* W/H	€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MA1) €/m		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MM) €/m		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MF) €/m		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(LE) €/m		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/m		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 931,14	€ 15.895,84	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 5.796,33	€ 7.971,20	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 21.199,99	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 77.296,00	€ 55.936,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 380.476,76	€ 431.679,70	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% = \frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$		X 100	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	13,48%	>	10% (DIVERGENZA MAX)
VERIFICA NON SUPERATA			
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SINO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	NON SUPERATA	NON SUPERATA	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 308.079,23

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il sistema di stima (SINO) ARROTONDANDO AL SEGUENTE VALORE		SI	€ 406.000,00
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 380.476,76	€ 431.679,70	///
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE			
MATRICE PREZZI	COSTANTE		LUMINOSITA' (LUM)
	€ 380.476,76	1	
	€ 431.679,70	1	1
MATRICE INVERSA		=	VALORI CORRETTI
1,0000	0,0000		€ 380.476,76
-1,0000	1,0000		€ 51.202,94
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"		€ 380.476,76	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"		€ 380.476,76	LUMINOSITA' (LUM)
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO			€ 380.476,76
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 380.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 9 Via G. Verdi 153	110,64 mq + 96,62 mq di resede esclusiva	Residenziale	Terreno	€ 380.000,00	100,00%	€ 380.000,00
					Valore di stima:	€ 380.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 285.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO B - Lotto N° 9

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno B10, posto al piano terreno e corredato da posto auto, con l'identificativo P19 e da due resedi esclusive poste su due lati. Si compone di ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, bagno e tre camere, di cui una con bagno.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffi
	13	712	11		A/2	6	6 vani	120 mq	1.086,11	T	
	13	712	25		C/6	5	21 mq	21 mq	101,95	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 285.000,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno B11, posto al piano terreno e corredato da posto auto nell'interrato, con l'identificativo P22, e da due resedi pertinenziali esclusive poste sui lati opposti dell'abitazione. Si compone di ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con bagno. Su una delle due resedi è realizzato un vano tecnico ad un sol piano.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con corridoio ed ingresso comuni da più lati, altra unità immobiliare distinta nel mapp. 712 dal sub. 15.

Il posto auto confina con spazio di manovra comune, altre unità del mapp. 712 identificate dai subb. 28, 29 e 31. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Pg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	16		A/2	6	5 vani	86 mq	905,09	T	
	13	712	30		C/6	5	22 mq	22 mq	106,80	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____.
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante. Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme del Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n. 11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

_____ , la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ " con sede in _____, codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.

- nella " _____ " per conferimento della " _____ " con sede in _____, codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n. 11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone e cose ed è nel possesso della società in liquidazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		78,17 mq	1	78,17 mq	3,60	T
Posto auto		20,86 mq	0,3	6,26 mq	2,45	S1
Vano tecnico		2,20 mq	0,4	0,88 mq		T
Totale superficie commerciale:				85,31 mq		
Area scoperta esclusiva		45,46		45,46 mq		T

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39-40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1574 del 13/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2134 del 21/09/2010;
- Accertamento di Conformità n. 290 del 14/01/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori del 23/11/2012 prot. n. 63968;

- Attestazione di Abitabilità/Agibilità del 17/12/2012 prot. n. 68231.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "11.B" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 25,536‰ ed al posto auto (22.P) la quota di 1,797‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificativo P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 ammonta ad euro 2.491,10. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della "
" con sede in c.f.: contro " " con sede in
e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli oneri necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Administrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI								
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita in regola Notato Luca Fiorini di Lucca del 27/01/2020 rep. 65674 e racc. 10396, trascritto a Lucca in data 29/02/2020 al r.o. reg. part. 1326 e reg. pav. 982.		Atto di Vendita in regola Notario Fabio Mosca di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54548 e racc. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al r.o. reg. part. 2257.				Lotto 10 Blocco B Mapp 712 Subb 16, 30 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	78,17	78,17
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	20,86	6,26
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Col. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,20	0,88
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		85,31
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		45,46	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (L/V) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione Tecnico- Amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENO \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	\times Rap. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Metrico}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	Prezzo Unitario terreno edificato \times rapporto Posizione	\times Rap. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	/ / / / /	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PRM/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI						
Categorie/Desc	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice di comparabilità / formula	Prezzi Aggiustati			
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
p(DA7) €/mq		p* / p1	€ 800,31	€ 256,67	€ 0,00	
p(SA1) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00	
p(LA1) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(RA1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(TE1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00	
p(SM1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(BC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PA1) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00	
p(BA1) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00	
p(CA1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(VE1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(FR1) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(AE1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(AC1) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00	
p(ES1) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00	
p(SEC1) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(ALT1) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00	
p(VA1) €/b	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(SER1) €/b	€ 15.000,00	Cx(f - M)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00	
p(PC) €/b	€ 0,00	Cx(f - M)xCM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(LV) €/b	Se SOGGETTO "a" COMPARABILE "C" Se SOGGETTO "b" COMPARABILE "C"	p* / p1	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00	
		p* / p1	€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00	
p(MA1) €/b		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	
p(MM) €/b		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
p(MF) €/b		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	
p(LE) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(1-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(CS1) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(1-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 85.897,37	-€ 70.932,67	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 6.125,55	€ 7.641,97	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 21.199,99	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 2.926,43	€ 2.926,43	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 36.368,00	€ 15.008,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione Tecnico-Amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
D% =		$\frac{\text{Prezzo corretto (medio)} - \text{Prezzo oggetto (M)}{\text{Prezzo oggetto (M)}}$	x 100
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	20,56%	>	10% (DIVERGENZA MAX)
SINFUGA PER SUPERATA			
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (S/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 6%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	NON CONFORME	NON CONFORME	CONFORME
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 288.918,93
IL VALORE OTTENUTO CON LA MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 281.000,00

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (S/NO)		SI	
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 255.317,46	€ 308.520,40	.000
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE			
MATRICE PREZZI	COSTANTE		LUMINOSITA' (LUM)
	€ 255.317,46	1	
€ 308.520,40	1	1	
MATRICE INVERSA		VALORI CORRETTI	
1,0000	0,0000	€ 255.317,46	
-1,0000	1,0000	€ 51.202,94	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"		€ 255.317,46	INDICENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: LUMINOSITA' (LUM)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"		€ 255.317,46	
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO			€ 255.317,46
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 255.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 10 Via G. Verdi 153	85,31 mq + 45,46 mq di resede esclusiva	Residenziale	Terreno	€ 255.000,00	100,00%	€ 255.000,00
					Valore di stima:	€ 255.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 191.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO B - Lotto N° 10

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Appartamento di abitazione, interno B11, posto al piano terreno e corredato da posto auto nell'interrato, con l'identificativo P22, e da due resedi esclusive poste sui lati opposti dell'abitazione. Si compone di ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con bagno. Su una delle due resedi è realizzato un vano tecnico ad un sol piano.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiati
	13	712	16		A/2	6	5 vani	86 mq ²	905,09	T	
	13	712	30		C/6	5	22 mq	22 mq	106,80	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 191.250,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Fondo ad uso ufficio, interno B12, posto al piano terreno e corredato da due piccole resedi esclusive poste sui lati opposti dell'unità. Si compone di ingresso, un vano archivio, n. 2 vani, di cui uno di passaggio, ed un servizio igienico.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con corridoio ed ingresso comuni da più lati, altre unità immobiliari distinte nel mapp. 712 dai subb. 6, 14 e 16, salvo se altri o meglio di fatto.

Il posto auto confina con spazio di manovra comune, altre unità del mapp. 712 identificate dai subb. 28, 29 e 31, altri immobili identificate dai mapp. 702 e 703. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Pg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	15		A/10	3	3,5 vani	63 mq	1.185,79	T	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale identificativo deriva dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____.
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante. Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme del Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n. 11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ "

_____ , la piena proprietà era pervenuta

come segue:

- per conferimento della " _____ " con sede in _____, codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella " _____ " per conferimento della " _____ " con sede in _____, codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. _____.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione. In uno dei vani è presente una vasca idromassaggio semplicemente appoggiata e non installata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		51,53 mq	1	51,53 mq	2,70 - 3,60	7
Totale superficie commerciale:				51,53 mq		
Area scoperta esclusiva		29,35	1	29,35 mq		7

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La piccola resede sul retro necessita di manutenzione. Per il resto lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;

- Denuncia di Inizio Attività n. 1574 del 13/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2134 del 21/09/2010;
- Accertamento di Conformità n. 290 del 14/011/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori del 23/11/2012 prot. n. 63968;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità del 17/12/2012 prot. n. 68231.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termosanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "12.B" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità immobiliare in discorso è stata attribuita la quota di 18,365 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 1.570,65. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n.

572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze NON sono di tipo residenziale e pertanto il trasferimento è soggetto a imposizione IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai sensi del Regolamento di Caspoggio del 20/12/2023 n. 879 e racc. 208, trascritto a Livorno in data 23/12/2023 al nr. reg. part. 18868 e reg. gov. 21911.		Atto di Vendita ai sensi del Regolamento di Caspoggio del 26/09/2023 n. 1700 e racc. 8138, trascritto a Livorno in data 27/08/2023 al nr. reg. part. 12240 e reg. gov. 16245.				Lotto 11 Blocco B Mapp 712 Subb 15 Ufficio	
Prezzo (PRZ)	€ 90.000,00		€ 103.000,00				?	
Data (DAT) mesi	9		12				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	38,08	38,08	99,48	99,48	0,00	0,00	51,53	51,53
Sup. Lavorazioni/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastre Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Cicli coperto (PCI)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	2,96	0,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergole (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		38,82		99,48		0,00		51,53
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		0,00		0,00		29,35	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	1	0	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (L/V) (n)	1	-2	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	1	0	2
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	4	4	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	2	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI} \times \text{SUF. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE CONDOMINIALE}}$	\times Rap. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Esclusivo}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo (Altare) Amm. ed.} \times \text{rapporto Posizione}$	\times Rap. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	\dots	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO						
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?					€	
Teoromatici	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq	€ 1.035,38	
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 2.312,39	€ 1.035,38	€ 0,00			
rapporto di posizione calcolato				-	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	
PPW/metrici	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq	1,00	
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00			
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 1.035,38	COME PREZZO MEDIO MINIMO	

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI						
Caratteristiche	Prezzo Medio Medio / costo	Indice Mercantile / Royalty	Prezzi Marginali			
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
p(CM) €/mq			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(SO) €/mq	€ 1.035,38	1,00	€ 1.035,38	€ 1.035,38	€ 0,00	
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PD) €/mq	€ 0,00	0,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PCP) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(TCP) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(SO) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(BAC) €/mq	€ 1.035,38	0,25	€ 258,85	€ 258,85	€ 0,00	
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PFP) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(RES) €/mq	€ 800,00	1,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 0,00	
p(SEL) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(ALT) €/mq	€ 1.035,38	0,20	€ 207,08	€ 207,08	€ 0,00	
p(VAN) €/	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(SCP) €/	€ 10.000,00	$Cx(T - (A) \times GMM)$	€ 0.571,43	€ 0.571,43	€ 0,00	
p(PC) €/	€ 0,00	$Cx(T - (A) \times GMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(R) €/	Se SOGGETTO	P = L	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00	
	COMPARABILE					
	Se SOGGETTO	P = (L) x C	€ 1.784,71	€ 3.019,61	€ 0,00	
p(MM) €/		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	
		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	
		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
	(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 90.000,00	€ 103.000,00	€ 0,00
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Principale	€ 13.925,91	-€ 49.646,66	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 766,18	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 23.480,00	€ 23.480,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 8.571,43	€ 17.142,86	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 1.764,71	€ 4.120,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00
Situazione Edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 133.446,45	€ 138.096,19	€ 0,00

RICONCILIAZIONE

D% =		$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (max)}} \times 100$	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	3,48%	<	10% (DIVERGENZA MAX)
VERIFICA SUPERATA			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (BIIND)	SI	SI	NO
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI		€ 135.773,32	
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE		€ 136.000,00	

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 11 Via G. Verdi 153	51,53 mq + 29,35 mq di resede esclusiva	Ufficio	Terreno	€ 136.000,00	100,00%	€ 136.000,00
					Valore di stima:	€ 136.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 102.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

ASTE GIUDIZIARIE

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 sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- 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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO B - Lotto N° 11

- In Viareggio, con ingresso da Via Giuseppe Verdi n. 153.

Fondo ad uso ufficio, interno B12, posto al piano terreno e corredato da due piccole resedi esclusive poste sui lati opposti dell'unità. Si compone di ingresso, un vano archivio, n. 2 vani, di cui uno di passaggio, ed un servizio igienico.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	15		A/10	3	3,5 vani	63 mq	1.185,79	T	

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

Prezzo base d'asta: € 102.000,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Zanardelli, 160.

Appartamento di abitazione, interno C23, posto al piano terreno con scala di collegamento che dal soggiorno raggiunge la sovrastante terrazza di copertura dell'intero appartamento. Corredato da resede esclusiva sul retro e da posto auto nell'interrato, con l'identificativo P10. Si compone di ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con bagno.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina Via Zanardelli, corridoio ed ingresso, altre unità immobiliari distinte nel mapp. 712 dai subb. 13, 15 e 22, altri immobili identificati dai mapp. 711, 705, e 704.

Il posto auto confina con spazio di manovra comune da più lati, altre unità del mapp. 712 identificate dai subb. 55 e 64. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Pg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	14		A/2	6	5 vani	115 mq	905,09	T	
	13	712	54		C/6	5	13 mq	13 mq	63,11	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non ha

corrispondenza in quanto sulla terrazza non è rappresentata correttamente la struttura in muratura che sorregge i pannelli solari.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 58 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____ come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 al nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ con sede legale in _____, codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ come segue:

- per conferimento della " _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.

nella " " per conferimento della " " con sede in codice fiscale
, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n.
39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di
rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		94,95 mq	1	94,95 mq	2,70	T
Posto auto		13,32 mq	0,3	4,00 mq	2,45	S1
Terrazza		92,85 mq	0,4	37,14 mq		T
Totale superficie commerciale:				136,09 mq		
Area scoperta esclusiva		20,79	1	20,79 mq		T

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La piccola resede sul retro necessita di manutenzione. Per il resto lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso. L'appartamento è arredato quasi completamente.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;

- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1574 del 13/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2134 del 21/09/2010;
- Accertamento di Conformità n. 290 del 14/01/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori del 23/11/2012 prot. n. 63968;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità del 17/12/2012 prot. n. 68231.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termosanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "23.C" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 42,975 ‰ ed al posto auto (10.P) la quota di 1,049 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111 ‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " di , risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 1.559,68. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a

costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della "
" con sede in c.f.: contro " " con sede in
e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. rep. part. 1928 e reg. par. 982		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54540 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257				Lotto 12 Blocco C Mapp 712 Subb 14, 54 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	94,95	94,95
Sup. Lavorazioni/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	92,85	37,14
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	13,32	4,00
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		136,09
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		20,79	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	2
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione tecnico-amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rap. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$		$P(1) \times \text{Rapporto Metrico}$
Superficie Esterna	$P(e) =$		Prezzo Unitario terreno edificato x rapporto Posizione x Rapo. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PRM/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Categorie/Desc	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice di Correzione / Formula	Prezzi Aggiustati		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DA7) €/mq		p* 1/1,2	€ 3.000,31	€ 256,67	€ 0,00
p(SA1) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LA1) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RA1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SM1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PA1) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BA1) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CA1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AE1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AC1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ES1) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(ES1) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VA1) €/b	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER1) €/b	€ 15.000,00	Cx(f - M)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/b	€ 0,00	Cx(f - M)xCM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/b	Se SOGGETTO COMPARABILE "C" Se SOGGETTO COMPARABILE "A"	p* 1/1,2	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
			€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MM1) €/b		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MM1) €/b		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MM1) €/b		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MF) €/b		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(MF) €/b		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(CE) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/b		(1-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/b		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 800,31	€ 656,67	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 0,00	0,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PCI) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 800,00	1,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VAN) €/m	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/h	€ 15.000,00	$Cx(1 - th)$	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(IPC) €/h	€ 0,00	$Cx(1 - th)x(QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L/(1+L)$	€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(AMM) €/n		(1-6)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 30.095,67	-€ 15.130,97	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 39.706,33	€ 123.508,65	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 13.647,81	€ 119,72	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 21.199,99	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 16.632,00	-€ 4.728,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione tecnico amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 404.443,12	€ 455.646,06	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
D% =		$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	12,85%	< 10% (DIFFERENZA MAX)	VERIFICA NON SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (S/N/O)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIFFERENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	NON SUPERATA	NON SUPERATA	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 436.643,59		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 430.000,00

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (S/N/O)		SI	
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 404.443,12	€ 455.646,06	INT
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE			
MATRICE PREZZI	COSTANTE		LUMINOSITA' (LUM)
€ 404.443,12	1	0	
€ 455.646,06	1	1	
MATRICE INVERSA		VALORI CORRETTI	
1,0000	0,0000	€ 404.443,12	
-1,0000	1,0000	€ 51.202,94	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"		€ 404.443,12	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"		€ 404.443,12	
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO		€ 404.443,12	
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 404.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 12 Via Zanardelli, 160	136,09 mq + 20,79 mq di resede esclusiva	Residenziale	Terreno	€ 404.000,00	100,00%	€ 404.000,00
Valore di stima:						€ 404.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e dalle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 303.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- 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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO C - Lotto N° 12

- In Viareggio, con ingresso da Via Zanardelli, 160.

Appartamento di abitazione, interno C23, posto al piano terreno con scala di collegamento che dal soggiorno raggiunge la sovrastante terrazza di copertura dell'intero appartamento. Corredato da resede esclusiva sul retro e da posto auto nell'interrato, con l'identificativo P10. Si compone di ingresso-soggiorno-cottura, disimpegno, bagno e due camere, di cui una con bagno.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	712	14		A/2	6	5 vani	115 mq	905,09	T	
	13	712	54		C/6	5	13 mq	13 mq	63,11	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 303.000,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Vittorio Veneto, 161.

Appartamento di abitazione, interno D16, dislocato su tre piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Il piano interrato, con ingresso dalla corte interna a comune con altre unità, è composto da ampio locale cantina con antistante piccolo andito coperto, un w.c. ed un ripostiglio sottoscala. Il piano terreno è composto da un ingresso con antistante piccola loggia coperta a comune con altra unità, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera e bagno; dalla cucina e dalla zona pranzo si accede alla terrazza che si affaccia su corte interna. Al primo piano è composto da disimpegno, ripostiglio, due w.c., una camera ed un'altra camera con soffitto inclinato. Dalla camera si accede ad ampia terrazza sovrastante parte del piano terreno.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P12) e da posto cicli e moto (R11) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con area di Via Vittorio Veneto, altri immobili identificati dal medesimo mappale 724 subb. 2 e 5, altro immobile identificato dal mapp. 723, corte comune.

Il posto auto e quello per moto e cicli confinano da più lati con spazio di manovra, disimpegno e scale comuni, altra unità simile del mapp. 712 identificata dai subb. 30. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Tg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	1		A/2	6	11 vani	298 mq	1.991,20	S1-T-1	
	13	712	28		C/6	5	11 mq	16 mq	53,40	S1	
	13	712	29		C/6	5	21 mq	21 mq	101,95	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi della particella 712 derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

Gli attuali identificativi della particella 724 derivano dal mapp. 724 e 726 sub. 2, graffiati, e dal mapp. 726 sub. 1, tutti soppressi con Variazione del 02/07/2012 Pratica n. LU097743 per "Frazionamento e Fusione con Cambio di Destinazione" (n. 14714.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 724 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 724 - ENTE URBANO - di mq. 386 esente da rendita. Derivato da Tipo Mappale 19/06/2012 Pratica n. LU0092205 in atti dal 19/06/2012 presentato il 19/06/2012 (n. 92205.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U in atti dal 01/07/2004 (n. 4483U.2/1986). Nelle variazioni sono state soppresse le particelle 726, 713, 714 e 725; è stata inoltre variata la particella 712.

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 712 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

Si precisa l'elenco immobili della particella 724 del foglio 13, risulta riportare anche il sub. 9 (abitazione) ed i subb. 10 e 11 "beni comuni non censibili" a seguito della Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 04/09/2014 Pratica n. LU0082959 (n.26250.1/2014), (n.26251.1/2014) e (n.26252.1/2014) con indirizzo catastale "VIA CESARE BATTISTI n.190", ma non sono inseriti nell'elaborato planimetrico della particella 724. Con ogni probabilità è da ritenersi che la predetta variazione d'ufficio sia errata e che gli aggiudicatari delle abitazioni del Blocco "D" debbano presentare istanza di correzione al Catasto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 6 del mapp. 724 bene comune non censibile, corte comune ai subb. 1, 2 e 4;
- sub. 58 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società
con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

_____ , la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- _____ nella " _____ " per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone e cose ed è nel possesso della società in liquidazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		155,24 mq	1	155,24 mq	2,70	T
Cantina		78,86 mq	0,7	55,20 mq	2,45	S1
Posto auto coperto		20,50 mq	0,3	6,15 mq	2,45	S1

Posto ciclo coperto		13,88 mq	0,4	5,55 mq	81
Terrazza		31,78 mq	0,4	12,71 mq	1
Balcone		7,13 mq	0,25	1,78 mq	1
Totale superficie commerciale:				236,64 mq	

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è libero da persone e cose e nella disponibilità della società in liquidazione. All'interno dell'abitazione sono presenti evidenti segni di infiltrazione di acqua dalla copertura che hanno provocato ammaloramento della tinteggiatura e sollevamento del parquet.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1499 del 02/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 317 del 18/02/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1864 del 07/09/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 800 del 13/04/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 37786 del 29/06/2012.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "16.D" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 51,327 ‰; al posto auto (21.P) la quota di 1,728 ‰ ed al posto cicli e moto (R11) la quota di 0,893 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " , risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 1.881,27. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 02/10/2009 repertorio n.44023/14954, trascritto a Lucca il 07/10/2009 al n.10476 di formalità la soc. " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere unica l'unità immobiliare individuata con la lettera E nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2009

protocollo n. 47529, pratica edilizia privata n. 1499, per la ristrutturazione dell'immobile rappresentato all'epoca al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro e particella 726 subalterno 1. Tale progetto prevedeva la realizzazione di cinque unità residenziali e segnatamente, per l'unità distinta dalla lettera "E", la modifica dell'ultimo solaio sottotetto per la creazione di vani sottotetto, senza aumento delle cinque unità immobiliari previste nello stato di progetto, senza modifica della quota di imposta e della sagoma del tetto al fine di ottenere locali sottotetto abitabili ai sensi dell'art.13.4.2.4 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale di Viareggio.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al **06/09/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- 1. Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della _____ con sede in _____ c.f.: _____ contro " _____ " con sede in _____ e c.f.: _____ GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.
-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni
N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Ilarromoli Luoca del 27/03/2020 rep. 69974 e succ. 10585, trascritto a Luoca in data 29/01/2020 ai nr. reg. part. 1320 e reg. gen. 862.	Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Vignaggio del 26/02/2018 rep. 54948 e succ. 22247, trascritto a Luoca in data 27/02/2018 al nr. reg. part. 2257.		Lotto 13 Blocco D Mapp 724 Sub 1 e 712 Subb 28 e 29 Residenziale				
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00	€ 400.000,00		?				
Data (DAT) mesi	56	79		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	155,24	155,24
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,86	55,20
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	31,78	12,71
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,98	0,00	0,00	20,50	6,15
Sup. Posto Cicli coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	13,88	6,55
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	7,13	1,78
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. App. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		236,64

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	4
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	1
Situazione tecnico-amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO	
TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENO \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$		P(1) x Rapporto Minorile
Superficie Esterna	$P(e) =$		Prezzo costo almeno edificato x rapporto Posizione x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,37	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				---	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PREMIUM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Cavatori/Dea	Prezzo Medio Massimo / Costo	Rapporto Massimo / Prezzo	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DIA) €/mq			€ 300,31	€ 256,67	€ 0,00
p(SIA) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LA) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.325,49	0,70	€ 2.327,84	€ 2.327,84	€ 0,00
p(PCD) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SI) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BCD) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PC) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BA) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAR) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PH) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AE) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ES) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(SEL) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(VA) €/h	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/h	€ 15.000,00	Cx(f - 1)/w	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/h	€ 0,00	Cx(f - 1)/x(CRM)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/h	Se SOGGETTO "A"	Se SOGGETTO "C"	€ 9.750,00	€ 9.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO "B"		€ 9.588,02	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MA) €/h		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MM) €/h		(1-6)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MP) €/h		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(LE) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(4-5)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 170.398,04	€ 185.362,73	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 183.573,62	€ 183.573,62	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 41.528,70	€ 42.273,61	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 6.484,70	€ 7.282,82	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	€ 8.752,69	€ 18.463,11	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 15.272,31	€ 5.927,68	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 25.714,29	€ 25.714,29	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 75.000,00	-€ 75.000,00	€ 0,00
Situazione tecnico amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 722.911,59	€ 774.114,53	€ 0,00

RICONCILIAZIONE									
	$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$							
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	7,08%	>	10% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA SUPERATA						
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMPARABILE "A"</th> <th>COMPARABILE "B"</th> <th>COMPARABILE "C"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> </tbody> </table>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SI	SI	NO
COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"							
SI	SI	NO							
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)									
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMPARABILE "A"</th> <th>COMPARABILE "B"</th> <th>COMPARABILE "C"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"			
COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"							
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)									
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 748.513,06						
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 749.000,00						

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 13 Via V. Veneto 161	236,64 mq	Residenziale	Terreno	€ 749.000,00	100,00%	€ 749.000,00
					Valore di stima:	€ 749.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione degli impianti, della situazione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 561.750,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO D - Lotto N° 13

- In Viareggio, con ingresso da Via Vittorio Veneto, 161.

Appartamento di abitazione, Interno D16, dislocato su tre piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Il piano interrato, con ingresso dalla corte interna a comune con altre unità, è composto da ampio locale cantina con antistante piccolo andito coperto, un w.c. ed un ripostiglio. Il piano terreno è composto da un ingresso con antistante piccola loggia coperta, zona pranzo, cucina, disimpegno camera e bagno; dalla cucina e dalla zona pranzo si accede alla terrazza che si affaccia su corte interna. Al primo piano è composto da disimpegno, ripostiglio, due w.c., una camera ed un'altra camera con soffitto inclinato ed altezza in gronda inferiore agli standard. Dalla camera si accede ad ampia terrazza sovrastante parte del piano terreno.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P12) e da posto cicli e moto (R11) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	1		A/2	6	11 vani	298 mq	1.991,20	S1-T-1	
	13	712	28		C/6	5	11 mq	16 mq	53,40	S1	
	13	712	29		C/6	5	21 mq	21 mq	101,95	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 561.750,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Vittorio Veneto, 161/A.

Appartamento di abitazione, interno D17, dislocato su tre piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Il piano interrato, con ingresso dalla corte interna a comune con altre unità, è composto da un locale cantina ed un w.c. Il piano terreno è composto da un soggiorno con antistante ingresso da una piccola loggia coperta a comune con altra unità, un w.c. ed una cucina-pranzo con balcone che si affaccia su corte interna. Al primo piano è composto da disimpegno, un bagno, due camere di cui una con bagno, una terrazza che si affaccia su corte interna. La camera ed il bagno lato Via Veneto hanno soffitto inclinato.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P23) posto al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con area di Via Vittorio Veneto, altri immobili identificati dal medesimo mappale 724 subb. 1, 3, 4 e 5, corte comune.

Il posto auto confina con spazio di manovra, altre unità simili del mapp. 712 subb. 30 e 32. Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fig.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	2		A/2	6	7,5 vani	207 mq	1.357,64	S1-T-1	
	13	712	31		C/6	5	22 mq	22 mq	106,80	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi della particella 712 derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

Gli attuali identificativi della particella 724 derivano dal mapp. 724 e 726 sub. 2, graffiti, e dal mapp. 726 sub. 1, tutti soppressi con Variazione del 02/07/2012 Pratica n. LU097743 per "Frazionamento e Fusione con Cambio di Destinazione" (n. 14714.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 724 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 724 -

ENTE URBANO - di mq. 386 esente da rendita. Derivato da Tipo Mappale 19/06/2012 Pratica n. LU0092205 in atti dal 19/06/2012 presentato il 19/06/2012 (n. 92205.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U in atti dal 01/07/2004 (n. 4483U.2/1986). Nelle variazioni sono state soppresse le particelle 726, 713, 714 e 725; è stata inoltre variata la particella 712.

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 712 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

Si precisa l'elenco immobili della particella 724 del foglio 13, risulta riportare anche il sub. 9 (abitazione) ed i subb. 10 e 11 "beni comuni non censibili" a seguito della Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 04/09/2014 Pratica n. LU0082959 (n.26250.1/2014), (n.26251.1/2014) e (n.26252.1/2014) con indirizzo catastale "VIA CESARE BATTISTI n.190", ma non sono inseriti nell'elaborato planimetrico della particella 724. Con ogni probabilità è da ritenersi che la predetta variazione d'ufficio sia errata e che gli aggiudicatari delle abitazioni del Blocco "D" debbano presentare istanza di correzione al Catasto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 6 del mapp. 724 bene comune non censibile, corte comune ai subb. 1, 2 e 4;
- sub. 7 del mapp. 724 bene comune non censibile, ingresso a comune ai subb. 2 e 3;
- sub. 58 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società "

con sede legale in _____, codice fiscale _____

- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ come segue:

" _____, la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella " _____ " per conferimento della " _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone e cose ed è nel possesso della società in liquidazione. Mancano alcune finiture; per il resto l'immobile è in normali condizioni di manutenzione, salvo di deperimento d'uso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		123,05 mq	1	123,05 mq	2,70	T-1
Cantina		65,50 mq	0,7	45,85 mq	2,40	S1
Posto auto		22,09 mq	0,3	6,63 mq	2,45	S1
Balconi		5,25 mq	0,25	1,31 mq		1
Terrazzi		11,24 mq	0,40	4,50 mq		1
Totale superficie commerciale:				181,34 mq		

Lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1499 del 02/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 317 del 18/02/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1864 del 07/09/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 800 del 13/04/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 37786 del 29/06/2012.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "17.D" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 43,583 ‰ ed al posto auto (23.P) la quota di 1,799 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " , risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 1.725,96. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 02/10/2009 repertorio n.44023/14954, trascritto a Lucca il 07/10/2009 al n.10476 di formalità la soc. " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere unica l'unità immobiliare individuata con la lettera E nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2009 protocollo n. 47529, pratica edilizia privata n. 1499, per la ristrutturazione dell'immobile rappresentato all'epoca al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro e particella 726 subalterno 1. Tale progetto prevedeva la realizzazione di cinque unità residenziali e segnatamente, per l'unità distinta dalla lettera "E", la modifica dell'ultimo solaio sottotetto per la creazione di vani sottotetto, senza aumento delle cinque unità immobiliari previste nello stato di progetto, senza modifica della quota di imposta e della sagoma del tetto al fine di ottenere locali sottotetto abitabili ai sensi dell'art.13.4.2.4 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale di Viareggio.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al **06/09/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- 1. Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " _____ " con sede in _____ c.f.: _____ contro " _____ " con sede in _____ e c.f.: _____ GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.
-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni
N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e

pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Administrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. rep. part. 1928 e reg. par. 982		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54248 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257				Lotto 14 Blocco D Mapp 724 Sub 2 e 712 Sub 31 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	123,05	123,05
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65,50	45,85
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	11,24	4,50
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	22,09	6,63
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	5,25	1,31
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		181,34
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	4
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (L/V) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione tecnico-amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO CASISTICA SPECIFICA	
TEOREMA	
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Mercatile}$	
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo unitario terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione}$	x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$	$\dots\dots\dots$	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PRM/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI						
Categorie/Descr	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice di comparabilità / formula	Prezzi Aggiustati			
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
p(DA7) €/mq		p* / p1	€ 800,31	€ 256,67	€ 0,00	
p(SA1) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00	
p(LA1) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(RD) €/mq	€ 3.325,49	0,70	€ 2.327,84	€ 2.327,84	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(VE1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00	
p(SM) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(BC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(P1) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00	
p(BA1) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00	
p(CA1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(VE1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(AE1) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(CC) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(ES) €/mq	€ 800,00	1,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 0,00	
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00	
p(VA) €/b	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(SER) €/b	€ 15.000,00	Cx(f - M)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00	
p(PC) €/b	€ 0,00	Cx(f - M)xCUM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(LV) €/b	Se SOGGETTO = COMPARABILE Se SOGGETTO = COMPARABILE	p* / p1	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00	
			€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00	
p(MA) €/b		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	
p(MM) €/b		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
p(MF) €/b		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	
p(LE) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(CS) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 63.361,20	€ 78.325,90	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 152.473,65	€ 152.473,65	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 68.851,71	€ 14.950,60	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 4.898,64	€ 8.868,88	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 9.710,43	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 16.833,87	€ 4.366,12	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 25.714,29	€ 25.714,29	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione tecnico amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 564.013,16	€ 615.216,10	€ 0,00

RICONCILIAZIONE									
	$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$							
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	9,08%	> 10% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA SUPERATA						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMPARABILE "A"</th> <th>COMPARABILE "B"</th> <th>COMPARABILE "C"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SI</td> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> </tbody> </table>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SI	SI	NO	
COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"							
SI	SI	NO							
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMPARABILE "A"</th> <th>COMPARABILE "B"</th> <th>COMPARABILE "C"</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"				
COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"							
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)									
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 589.614,63						
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 590.000,00						

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 14 Via V. Veneto 161/A	181,34 mq	Residenziale	Terreno	€ 590.000,00	100,00%	€ 590.000,00
					Valore di stima:	€ 590.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione degli impianti, della situazione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 442.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 fini 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.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della
con sede in c.f.: " con sede in
e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO D - Lotto N° 14

- In Viareggio, con ingresso da Via Vittorio Veneto, 161/A.

Appartamento di abitazione, interno D17, dislocato su tre piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Il piano interrato, con ingresso dalla corte interna a comune con altre unità, è composto da un locale cantina ed un w.c. . Il piano terreno è composto da un soggiorno con antistante ingresso da una piccola loggia coperta a comune con altra unità, un w.c. ed una cucina-pranzo con balcone che si affaccia su corte interna. Al primo piano è composto da di impegno, un bagno, due camere di cui una con bagno, una terrazza che si affaccia su corte interna. La camera ed il bagno lato Via Veneto hanno soffitto inclinato.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P23) posto al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sez.	Fig.	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti	
	13	724	2		A/2	6	7,5 vani	207 mq	1.357,64	S1-T-1		
	13	712	31		C/6	5	22 mq	22 mq	106,80	S1		

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

Prezzo base d'asta: € 442.500,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Vittorio Veneto, 161/B ed in angolo con Via Zanardelli.

Appartamento di abitazione, interno D18, dislocato su tre piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Il piano interrato è composto da un locale cantina, un ripostiglio sottoscala ed un w.c.. Il piano terreno è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, zona cottura, w.c. . Al primo piano è composto da disimpegno, due camere di cui una con bagno esclusivo, un ulteriore w.c. dal quale si accede ad un balcone intercluso da muratura. Le camere hanno soffitto inclinato.

Corredato da posto auto coperto (con Identificativo P5) e da posto cicli e moto (R2) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

L'appartamento confina con area di Via Vittorio Veneto, area di Via Zanardelli, altri immobili identificati dal medesimo mappale 724 dai subb. 2, 4 e 5.

Il posto auto confina con spazi comuni, altre unità simili del mapp. 712 subb. 49 e 51, altra unità identificata dal sub. 13.

Il posto per cicli e moto confina altro immobile limitrofo identificato dal mapp. 724, con spazi comuni con altre unità del mapp. 712 e unità simili del mapp. 712 identificate dai subb. 37 e 66.

Salvo se altri o meglio di fatto.

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	3		A/2	6	8,5 vani	224 mq	1.538,65	S1-T-1	
	13	712	38		C/6	5	7 mq	9 mq	33,98	S1	
	13	712	50		C/6	5	13 mq	13 mq	63,11	S1	

Gli attuali identificativi della particella 712 derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

Gli attuali identificativi della particella 724 derivano dal mapp. 724 e 726 sub. 2, graffiati, e dal mapp. 726 sub. 1, tutti soppressi con Variazione del 02/07/2012 Pratica n. LU097743 per "Frazionamento e Fusione con Cambio di Destinazione" (n. 14714.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 724 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 724 - ENTE URBANO - di mq. 386 esente da rendita. Derivato da Tipo Mappale 19/06/2012 Pratica n. LU0092205 in atti dal 19/06/2012 presentato il 19/06/2012 (n. 92205.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U in atti dal 01/07/2004 (n. 4483U.2/1986). Nelle variazioni sono state soppresses le particelle 726, 713, 714 e 725; è stata inoltre variata la particella 712.

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 712 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

Si precisa l'elenco immobili della particella 724 del foglio 13, risulta riportare anche il sub. 9 (abitazione) ed i subb. 10 e 11 "beni comuni non censibili" a seguito della Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 04/09/2014 Pratica n. LU0082959 (n.26250.1/2014), (n.26251.1/2014) e (n.26252.1/2014) con indirizzo catastale "VIA CESARE BATTISTI n.190", ma non sono inseriti nell'elaborato planimetrico della particella 724. Con ogni probabilità è da ritenersi che la predetta variazione d'ufficio sia errata e che gli aggiudicatari delle abitazioni del Blocco "D" debbano presentare istanza di correzione al Catasto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 7 del mapp. 724 bene comune non censibile, ingresso a comune ai subb. 2 e 3;
- sub. 58 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società " _____ " come segue:

_____ , la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- _____ nella " _____ " per conferimento della _____ con sede in Roma codice fiscale _____ , con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione. L'abitazione è parzialmente arredata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		134,98 mq	1	134,98 mq		T-1
Cantina		63,07 mq	0,7	44,15 mq	2,45	S1

Posto auto		13,05 mq	0,3	3,92 mq	2,45	S1
Posto ciclo e moto		8,13 mq	0,4	3,25 mq	2,45	S1
Balcone		4,47 mq	0,25	1,12 mq		1
Totale superficie commerciale:				187,42 mq		

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1499 del 02/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 317 del 18/02/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1864 del 07/09/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 800 del 13/04/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 37786 del 29/06/2012.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "18.D" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 48,068 ‰ ; al posto auto (5.P) la quota di 1,067 ‰ ed al posto ciclo e moto (2.R) la quota di 0,538 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificativo P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " , risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 1.879,16. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 02/10/2009 repertorio n.44023/14954, trascritto a Lucca il 07/10/2009 al n.10476 di formalità la soc. " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere unica l'unità immobiliare individuata con la lettera E nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2009 protocollo n. 47529, pratica edilizia privata n. 1499, per la ristrutturazione dell'immobile rappresentato all'epoca al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro e particella 726 subalterno 1. Tale progetto prevedeva la realizzazione di cinque unità residenziali e segnatamente, per l'unità distinta dalla lettera "E", la modifica dell'ultimo solaio sottotetto per la creazione di vani sottotetto, senza aumento delle cinque unità immobiliari previste nello stato di progetto, senza modifica della quota di imposta e della sagoma del tetto al fine di

ottenere locali sottotetto abitabili ai sensi dell'art.13.4.2.4 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale di Viareggio.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- 1. Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " " con sede in " " e c.f.:
GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.
-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. rep. 1028 e reg. per. 982		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54240 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257				Lotto 15 Blocco D Mapp 724 Sub 3 e 712 Subb 38 e 50 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	134,98	134,98
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63,07	44,15
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	13,06	3,92
Sup. Posto Cidi coperto (PCI)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	8,13	3,25
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	4,47	1,12
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,46		0,00		187,42
RESEDI ESCLUSIVE		REALE		REALE		REALE		REALE
Sup. Resedi Esclusive (RES)		0,00		26,70		0,00		0,00

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	4
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (L/V) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione tecnico-amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0 - 1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO CASISTICA SPECIFICA

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(i) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rapp. Posizione
Superficie Secondaria	$P(j) =$		$P(i) \times \text{Rapporto Mercatile}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo unitario terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione}$	x Rapp. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,27	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				—	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PRM/Immobil	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI						
Categorie/Desc	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice di comparabilità / formula	Prezzi Aggiustati			
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
p(DA7) €/mq		p* / p1	€ 800,31	€ 256,67	€ 0,00	
p(SA1) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00	
p(LA1) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(RD) €/mq	€ 3.325,49	0,70	€ 2.327,84	€ 2.327,84	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(VE1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00	
p(S1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(B1) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(B2) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00	
p(BA1) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00	
p(CA1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(VE1) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(PC1) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(AE1) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(B1) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(BE1) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00	
p(BE1) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00	
p(VA1) €/b	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(SER1) €/b	€ 15.000,00	Cx(f - M)	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00	
p(PC) €/b	€ 0,00	Cx(f - M)xCUM	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(LV) €/b	Se SOGGETTO = COMPARABILE Se SOGGETTO = COMPARABILE	p* / C	€ 9.750,00	€ 8.000,00	€ 0,00	
		p* / W / C	€ 9.558,82	€ 7.843,14	€ 0,00	
p(MA1) €/b		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00	
p(MM) €/b		(1-3)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00	
p(MF) €/b		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	
p(LE) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
p(CS) €/b		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
		(1-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	€ 103.027,63	€ 117.992,33	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 146.817,00	€ 146.817,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	-€ 13.916,77	-€ 149,25	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	€ 1.109,38	€ 10.819,81	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 17.486,00	€ 3.713,99	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 25.714,29	€ 25.714,29	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	-€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione tecnico amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 584.221,88	€ 635.424,82	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
	$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$	$\times 100$
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	8,76%	>	10% (DIVERGENZA MAX)
			VERIFICA SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	NO
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI			€ 609.823,35
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE			€ 610.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 15 Via V. Veneto 161/B	187,42 mq	Residenziale	Terreno	€ 610.000,00	100,00%	€ 610.000,00
					Valore di stima:	€ 610.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione degli impianti, della situazione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 457.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della " " con sede in " e c.f.: " contro " " con sede in " e c.f.:

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO D - Lotto N° 15

- In Viareggio, con ingresso da Via Vittorio Veneto, 161/B ed in angolo con Via Zanardelli.

Appartamento di abitazione, Interno D18, dislocato su tre piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Il piano interrato è composto da un locale cantina, un ripostiglio sottoscala ed un w.c.. Il piano terreno è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, zona cottura, w.c. . Al primo piano è composto da disimpegno, due camere di cui una con bagno esclusivo, un ulteriore w.c. dal quale si accede ad un balcone intercluso da muratura. Le camere hanno soffitto inclinato.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P5) e da posto cicli e moto (R2) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	3		A/2	6	8,5 vani	224 mq	1.538,65	S1-T-1	
	13	712	38		C/6	5	7 mq	9 mq	33,98	S1	
	13	712	50		C/6	5	13 mq	13 mq	63,11	S1	

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

Prezzo base d'asta: € € 457.500,00

- In Viareggio, con ingresso da Via Zanardelli, 168/A.

Appartamento di abitazione, interno D19, dislocato su due piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Si accede dalla pubblica via mediante un piccolo vano di ingresso a comune con altra unità immobiliare. Il piano interrato è composto da due locali cantina uno dei quali uno ha accesso dalla corte interna, due disimpegni, un ripostiglio sottoscala ed un w.c. Il piano terreno è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, un bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo. Al piano terreno è presente un balcone, con affaccio su corte interna, al quale si accede dalla cucina, dal disimpegno e da una delle camere.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P20) e da ripostiglio sottoscala (R10) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con area di Via Zanardelli, altri immobili identificati dal medesimo mappale 724 dai subb. 2, 3 e 5.

Il posto auto ed il ripostiglio confinano con area di manovra, vano scala e ascensore comuni da più lati, altra unità simile del mapp. 712 sub. 25.

Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	4		A/2	6	7,5 vani	221 mq	1.357,64	S1-T	
	13	712	26		C/6	5	21 mq	21 mq	101,95	S1	
	13	712	27		C/6	5	11 mq	7 mq	51,13	S1	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli attuali identificativi della particella 712 derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

Gli attuali identificativi della particella 724 derivano dal mapp. 724 e 726 sub. 2, graffiati, e dal mapp. 726 sub. 1, tutti soppressi con Variazione del 02/07/2012 Pratica n. LU097743 per "Frazionamento e Fusione con Cambio di Destinazione" (n. 14714.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 724 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 724 - ENTE URBANO - di mq. 386 esente da rendita. Derivato da Tipo Mappale 19/06/2012 Pratica n. LU0092205 in atti dal 19/06/2012 presentato il 19/06/2012 (n. 92205.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U in atti dal 01/07/2004 (n. 4483U.2/1986). Nelle variazioni sono state soppresse le particelle 726, 713, 714 e 725; è stata inoltre variata la particella 712.

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 712 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi non presenta differenze rilevanti ai fini censuari.

Si precisa l'elenco immobili della particella 724 del foglio 13, risulta riportare anche il sub. 9 (abitazione) ed i subb. 10 e 11 "beni comuni non censibili" a seguito della Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 04/09/2014 Pratica n. LU0082959 (n.26250.1/2014), (n.26251.1/2014) e (n.26252.1/2014) con indirizzo catastale "VIA CESARE BATTISTI n.190", ma non sono inseriti nell'elaborato planimetrico della particella 724. Con ogni probabilità è da ritenersi che la predetta variazione d'ufficio sia errata e che gli aggiudicatari delle abitazioni del Blocco "D" debbano presentare istanza di correzione al Catasto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 6 del mapp. 724 bene comune non censibile, ingresso a comune ai subb. 1, 2 e 4;
- sub. 8 del mapp. 724 bene comune non censibile, ingresso a comune ai subb. 4 e 5;
- sub. 58 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;
- sub. 62 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società
con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società " _____ " con sede legale in _____, codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria del RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n.11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società _____
come segue:

la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della " _____ " con sede in _____ codice fiscale _____ con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella _____ per conferimento della _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n.11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone ed è nel possesso della società in liquidazione. L'appartamento è arredato parzialmente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		97,26 mq	1	97,26 mq		T-1
Cantina		92,32 mq	0,7	57,62 mq	2,45	S1

Posto auto		20,80 mq	0,3	6,24 mq	2,45	S1
Ripostiglio		5,00 mq	0,4	2,00 mq	2,45	S1
Balcone		9,69 mq	0,25	2,42 mq		1
Totale superficie commerciale:				165,54 mq		

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1499 del 02/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 317 del 18/02/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1864 del 07/09/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 800 del 13/04/2011;
- Variante Stato Finale protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 37786 del 29/06/2012.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche, salvo alcune imprecisioni grafiche.

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "19.D" del Condominio denominato " " del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 35,788 ‰; al posto auto (20.P) la quota di 1,742 ‰ ed al ripostiglio (10.R) la quota di 0,353 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificato P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificato P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società " " , risulta che il riparto delle spese insolute e preventivate per l'anno 2024 assomma ad euro 1.608,35. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 02/10/2009 repertorio n.44023/14954, trascritto a Lucca il 07/10/2009 al n.10476 di formalità la soc. " " si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere unica l'unità immobiliare individuata con la lettera E nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2009 protocollo n. 47529, pratica edilizia privata n. 1499, per la ristrutturazione dell'immobile rappresentato all'epoca al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro e particella 726 subalterno 1. Tale progetto prevedeva la realizzazione di cinque unità residenziali e segnatamente, per l'unità distinta dalla lettera "E", la modifica dell'ultimo solaio sottotetto per la creazione di vani sottotetto, senza aumento delle cinque unità immobiliari previste nello stato di progetto, senza modifica della quota di imposta e della sagoma del tetto al fine di

ottenere locali sottotetto abitabili ai sensi dell'art.13.4.2.4 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale di Viareggio.

Inoltre:

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Le unità immobiliari hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della
con sede in c.f.: contro con sede in
e c.f.:
GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate tra loro, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.
-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

Trascrizioni

N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

L'importo non quantificabile poiché dipendente dal valore di aggiudicazione dell'immobile liberato.

PRECISAZIONI

L'immobile e le relative pertinenze sono di tipo residenziale ed i lavori di costruzione sono ultimati da oltre cinque anni e più precisamente sono stati dichiarati ultimati in data 24/12/2012.

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 29/01/2020 al no. rep. part. 1326 e mq. per. 832.		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54248 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257.				Lotto 16 Blocco D Mapp 724 Sub 4 e 712 Subb 26 e 27 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	97,26	97,26
Sup. Lavorazioni/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82,32	57,62
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Last. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	20,80	6,24
Sup. Posto Cicli coperto (PCC)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	2,00
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	9,68	2,42
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,48		0,00		165,54
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	3
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione tecnico-amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0-1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0-1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}}$	x Rap. Posizione
Superficie Secondaria	$P(2) =$		$P(1) \times \text{Rapporto Metriche}$
Superficie Esterna	$P(e) =$		Prezzo Unitario terreno edificato x rapporto Posizione x Rapo. Posizione
Superficie Condominiale	$P(c) =$		

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,37	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				---	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
PRImmobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq	€ 0,50
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Cavatori/Dea	Prezzo Medio Massimo / Costo	Rapporto Massimo / Prezzo	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DIA) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(SIA) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LA) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.325,49	0,70	€ 2.327,84	€ 2.327,84	€ 0,00
p(PCD) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SI) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BCD) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PD) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PI) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BA) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CAR) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PH) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AE) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ES) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(SEL) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VA) €/h	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/h	€ 15.000,00	Cx(f - 1)/w	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/h	€ 0,00	Cx(f - 1)/x(CRM)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/h	Se SOGGETTO "A"	"C"	€ 9.750,00	€ 3.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO "B"		€ 9.588,02	€ 7.843,14	€ 0,00
p(BAN) €/h		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MM) €/h		(1-6)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MP) €/h		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(LE) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(4-5)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 487.500,00	€ 400.000,00	€ 0,00
Data	€ 44.817,50	€ 51.876,67	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 22.414,13	-€ 7.449,43	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze ridotte	€ 191.627,95	€ 191.627,95	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	-€ 83.802,31	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 6.188,90	€ 7.578,62	€ 0,00
Superficie Posto Cicli coperto	-€ 3.061,18	€ 6.649,25	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 13.145,24	€ 8.054,75	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	-€ 21.360,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 9.558,82	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Situazione tecnico amministrativa	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 498.632,02	€ 549.834,96	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}}$	$\times 100$	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	10,27%	>	5% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA NON SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (S/N/C)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	10,27% (5%)	-4,56%	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 524.233,48		
IL VALORE OTTENUTO CONE MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 524.000,00		

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (S/NO)	SI		
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 498.632,02	€ 549.834,96	0
LUMINOSITA' (LUM)	0	1	0
MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		
	COSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	
€ 498.632,02	1	0	
€ 549.834,96	1	1	
MATRICE INVERSA		VALORI CORRETTI	
1,0000	0,0000	€ 498.632,02	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
-1,0000	1,0000	€ 51.202,94	INCOERENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA LUMINOSITA' (LUM)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 498.632,02		
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 498.632,02		
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO	€ 498.632,02		
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 499.000,00		

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 16 Via Zanardelli 168/A	165,54 mq	Residenziale	Terreno	€ 499.000,00	100,00%	€ 499.000,00
					Valore di stima:	€ 499.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione degli impianti, della situazione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 374.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziarla o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

2. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della
con sede in _____ c.f.: _____ contro _____ con sede in _____
e c.f.: _____

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una Variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO D - Lotto N° 16

- In Viareggio, con ingresso da Via Zanardelli, 168/A.

Appartamento di abitazione, interno D19, dislocato su due piani compreso l'interrato collegati tra loro con scala interna. Si accede dalla pubblica via mediante un piccolo vano di ingresso a comune con altra unità immobiliare. Il piano interrato è composto da due locali cantina uno dei quali ha accesso dalla corte interna, due disimpegni, un ripostiglio sottoscala ed un w.c.. Il piano terreno è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, un bagno, due camere di cui una con bagno esclusivo. Al piano terreno è presente un balcone, con affaccio su corte interna, al quale si accede dalla cucina, dal disimpegno e da una delle camere.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P20) e da ripostiglio sottoscala (R10) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	4		A/2	6	7,5 vani	221 mq	1.357,64	S1-T	
	13	712	26		C/6	5	21 mq	21 mq	101,95	S1	
	13	712	27		C/6	5	11 mq	7 mq	51,13	S1	

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

Prezzo base d'asta: € € 374.250,00

BLOCCO D - LOTTO DICIASSETTE

- In Viareggio, con ingresso da Via Zanardelli, 168.

Appartamento di abitazione, interno D20, con ingresso al piano terreno e dislocato sui piani primo e secondo collegati tra loro con scala interna. Si accede dalla pubblica via mediante una piccola loggia di ingresso a comune con altra unità immobiliare. Al piano terreno è presente solo l'ingresso-vano scala. Il primo piano è composto da ampio soggiorno-pranzo con balcone che si affaccia su Via Zanardelli, disimpegno, vano pluriluso, bagno, cucina dalla quale si accede ad una terrazza con affaccio su corte interna. Il piano secondo è composto da n. 3 camere di cui una con bagno e ripostiglio, disimpegno e ulteriore bagno.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P6) e da posto cicli e moto (R1) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

CONFINI

L'appartamento confina con area di Via Zanardelli, altri immobili identificati dal medesimo mappale 724 dai subb. 1, 2, 3 e 4.

Il posto auto confina con spazio di manovra comune, altre unità simili del mapp. 712 subb. 50 e 52, altra unità immobiliare distinta dal sub. 13.

Il posto cicli e moto confina con passaggi comuni da due lati, altra unità simile del mapp. 712 sub. 38.

Salvo se altri o meglio di fatto.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	5		A/2	6	8,5 vani	198 mq	1.538,65	T-1-2	
	13	712	37		C/6	5	7 mq	10 mq	33,98	S1	
	13	712	51		C/6	5	13 mq	14 mq	63,11	S1	

Gli attuali identificativi della particella 712 derivano dal sub. 5 dello stesso mappale per Variazione del 22/11/2012 Pratica n. LU0205408 per "Ampliamento-Demolizione Parziale- Ristrutturazione" (n. 65167.1/2012).

Gli attuali identificativi della particella 724 derivano dal mapp. 724 e 726 sub. 2, graffiati, e dal mapp. 726 sub. 1, tutti soppressi con Variazione del 02/07/2012 Pratica n. LU097743 per "Frazionamento e Fusione con Cambio di Destinazione" (n. 14714.1/2012).

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 724 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 724 - ENTE URBANO - di mq. 386 esente da rendita. Derivato da Tipo Mappale 19/06/2012 Pratica n. LU0092205 in atti dal 19/06/2012 presentato il 19/06/2012 (n. 92205.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U in atti dal 01/07/2004 (n. 4483U.2/1986). Nelle variazioni sono state soppresses le particelle 726, 713, 714 e 725; è stata inoltre variata la particella 712.

L'area su cui sorge il fabbricato identificato al Catasto Fabbricati dal mapp. 712 è correttamente identificata a Catasto Terreni dello stesso Comune a Partita Speciale n. 1 nel foglio 13 particella 712 - ENTE URBANO - di mq. 1.675 esente da rendita.

Derivata da Tipo Mappale del 20/08/2012 Pratica n. LU0126807 (n. 126807.1/2012) ed in precedenza da Tipo Mappale del 01/07/2004 Pratica n. LU004483U (n. 4483U.2/1986). Comprende i mapp. 713 e 714 e ha variato il mapp. 725.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti, rispetto allo stato dei luoghi differisce per la mancata rappresentazione al piano primo della parete divisoria tra il soggiorno ed il vano pluriuso. Inoltre la cucina è indicata in posizione differente rispetto allo stato dei luoghi.

Si precisa l'elenco immobili della particella 724 del foglio 13, risulta riportare anche il sub. 9 (abitazione) ed i subb. 10 e 11 "beni comuni non censibili" a seguito della Variazione per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 04/09/2014 Pratica n. LU0082959 (n.26250.1/2014), (n.26251.1/2014) e (n.26252.1/2014) con indirizzo catastale "VIA CESARE BATTISTI n.190", ma non sono inseriti nell'elaborato planimetrico della particella 724. Con ogni probabilità è da ritenersi che la predetta variazione d'ufficio sia errata e che gli aggiudicatari delle abitazioni del Blocco "D" debbano presentare istanza di correzione al Catasto.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha la comunanza di alcuni impianti e dei muri di confine con altre unità edificate nel medesimo fabbricato ed in aderenza.

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel complesso edilizio, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio nello stesso foglio e mappale come segue:

- sub. 8 del mapp. 724 bene comune non censibile, ingresso a comune ai subb. 2 e 3;
- sub. 58 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso scoperto, rampa, area di manovra piano seminterrato;
- sub. 59 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, vano contatori;

- sub. 62 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 63 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni tranne il sub. 12, 13, 14, locale tecnico;
- sub. 65 del mapp. 712 bene comune non censibile a tutti i subalterni, ingresso, disimpegno, vano scale e ascensore.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla società con sede in _____ - Codice fiscale: _____

come segue:

- per compravendita con condizione sospensiva ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31/07/2007 rep. n. 40364/12380, reg. Viareggio il 31/07/2007 n. 2681 trascritto a Lucca in data 01/08/2007 ai nn. 9763 e 9764 reg. part. dalla Società _____ con sede legale in _____ codice fiscale _____
- Detto atto era condizionato alla inesistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, antecedenti alla trascrizione dell'atto stesso. In data 31/07/2007 quindi antecedentemente a detta trascrizione del 01/08/2007, avvenne la trascrizione al n. 9696 di formalità di una domanda giudiziale contro la società alienante.
- Successivamente, in forza di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco del 19/09/2007 rep. 40493, reg. Viareggio il 21/09/2007 n. 3284, è stato sottoscritto un atto di consenso a cancellazione della predetta domanda giudiziale con atto in data 19/09/2007 rep. 40494/12475, reg. Viareggio in data 19/09/2007 n. 3239 annotato presso la Conservatoria dei RR.II. in data 22/09/2007 al n. 4291 di formalità.
- Infine, con atto di verificata condizione sospensiva e transazione, ai rogiti del medesimo Notaio in data 25/09/2007 rep. 40523/12498, reg. Viareggio il 25/09/2007 n. 11743, annotato a Lucca il 26/09/2007 al n. 4329 di formalità per la cancellazione della condizione sospensiva nonché ivi trascritto in data 26/09/2007 al n. 11743 di formalità per la transazione.

In precedenza, nella Società _____ come segue:

_____, la piena proprietà era pervenuta

- per conferimento della _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data 11/12/2000 rep. 45036, trascritto a Lucca in data 04/01/2001 al n. 169 di formalità.
- nella _____ per conferimento della _____ con sede in _____ codice fiscale _____, con atto ai rogiti del Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 29/11/1999 rep. n. 39935, trascritto a Lucca in data 26/11/1999 al n. 11827 di formalità; nonché successivi atti di rettifica o precisazione tutti antecedenti il ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone e cose ed è nel possesso della società in liquidazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principali		194,50 mq	1	194,50 mq	2,70	T-1
Terrazza		14,34 mq	0,4	5,74 mq		S1
Posto auto		13,00 mq	0,3	3,90 mq	2,45	S1
Posto cicli e moto		8,66 mq	0,4	3,46 mq	2,45	S1
Balcone		2,81 mq	0,25	0,70 mq		1
Totale superficie commerciale:				208,30 mq		

STATO CONSERVATIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Lo stato conservativo dell'unità è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso. La terrazza sul retro è allagata dall'acqua piovana a causa dell'occlusione dello scarico pluviale.

NORMATIVA URBANISTICA

Non si rende necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del bene in quanto trattasi di fabbricato con relative aree pertinenziali.

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 9" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e seguenti delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dell'immobile nella sua conformazione originaria è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di vari interventi, tra cui in ultimo la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 90 del 06/06/1970;
- Licenza di Costruzione n. 357 del 01/12/1971;
- Licenza di Costruzione n. 283 del 17/08/1973;
- Concessione Edilizia n. 176 del 03/07/1979;
- Concessione Edilizia n. 148 del 27/08/1984;
- Concessione Edilizia n. 208 del 30/08/1985;
- Concessione Edilizia n. 190 del 12/08/1986;
- Concessione Edilizia n. 149 del 14/05/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 556 del 28/03/2002;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1499 del 02/07/2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 317 del 18/02/2010;
- Denuncia di Inizio Attività n. 1864 del 07/09/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 800 del 13/04/2011;

- Variante Stato Finale protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Dichiarazione di Ultimazione Lavori protocollo n. 37774 del 29/06/2012;
- Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 37786 del 29/06/2012.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati allo "stato finale" dichiarato nell'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche ad eccezione della mancata rappresentazione della parete divisoria tra soggiorno e vano pluriuso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non sono stati rintracciati i certificati di regolare esecuzione degli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Gli stessi debbono risultare però allegati alla certificazione di agibilità di cui innanzi.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi dell'unità immobiliare definita "20.D" del Condominio denominato _____ del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità abitativa in discorso è stata attribuita la quota di 63,924 ‰; al posto auto (6.P) la quota di 1,107 ‰ ed al posto ciclo e moto (1.R) la quota di 0,538 ‰ nella Tabella "A" millesimale.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta riportato anche il posto auto "P9" con 1,111‰ mentre di fatto i posti auto lungo il lato sud del piano interrato, sono otto. Inoltre sull'elaborato denominato "Attribuzione dell'identificazione dell'interno" del Regolamento di Condominio, risultano riportati i posti auto P1- P2- P3- P4- P5- P6- P8- P9 e non il P7.

E' dunque ragionevole ritenere che nella Tabella A predetta l'identificativo P9 debba essere espunto e rinominato P8 mentre l'identificativo P8 debba essere rinominato P7. Conseguentemente le Tabelle millesimali condominiali dovranno essere corrette eliminando il posto auto P9 e ripartendo i relativi millesimi tra tutte le unità del comparto immobiliare.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio, società _____, risulta che il riparto delle spese insolute e preventive per l'anno 2024 assomma ad euro 2.363,24. Il tutto salvo aggiornamento al momento della vendita.

Vincoli e servitù

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 22/04/2008 rep. n. 41674/13318, registrato a Viareggio il 23/04/2008 al n. 1816 e trascritto a Lucca in data 24/04/2008 al n. 4157 di formalità la _____ si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere il numero delle unità immobiliari come individuato nell'elaborato grafico "02 piante, prospetti e sezioni stato di progetto" allegato alla pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività n. 572/2008, di cui più innanzi, per la ristrutturazione dell'immobile all'epoca identificato dal sub. 5 e contestuale realizzazione di n. 8 unità immobiliari.

Con atto d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Notaio Fabio Monaco in data 02/10/2009 repertorio n.44023/14954, trascritto a Lucca il 07/10/2009 al n.10476 di formalità la soc. _____ si è impegnata nei confronti del Comune di Viareggio, a costituire e mantenere

Ove la parte alienante non intenda avvalersi dell'opzione per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10 primo comma, n. 8bis del DPR 633/1972 e s.m.i. la vendita sarà assoggetta alle ordinarie imposte di registro, trascrizione e catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

- In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

- In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1, 2 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella tabella di valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili. In ogni caso si è operata una congrua decurtazione del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

STIMA

Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notario Luca Fioravanti di Lucca del 27/01/2020 rep. 62674 e rec. 10356, trascritto a Lucca in data 28/01/2020 al no. rep. part. 1326 e mq. per. 882.		Atto di Vendita ai rogiti Notario Fabio Monaco di Viareggio del 25/02/2018 rep. 54248 e rec. 22247, trascritto a Lucca in data 27/02/2018 al no. rep. part. 2257.				Lotto 16 Blocco D Mapp 724 Sub 5 e 712 Subb 37 e 51 Residenziale	
Prezzo (PRZ)	€ 487.500,00		€ 400.000,00				?	
Data (DAT) mesi	56		79				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	104,00	104,00	99,50	99,50	0,00	0,00	194,50	194,50
Sup. Lavorazioni/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	63,00	25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	14,34	5,74
Sup. Lastre Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	27,00	8,10	13,20	3,96	0,00	0,00	13,00	3,90
Sup. Posto Cicli coperto (PCC)	7,30	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	8,66	3,48
Sup. Balconi (BAL)	25,50	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2,81	0,70
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		146,60		103,48		0,00		208,30
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		26,70		0,00		0,00	

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	2	0	3
Impianto Condominiale (IPC)	0	0	0	0
Livello piano (LIV) (n)	1	0	0	0
Manutenzione (MAN) (1-3)	3	3	0	2
Situazione tecnico-amministrativa (AMM) (1-6)	6	6	0	4
Impianti (IMP) (1-3)	3	3	0	3
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
ESPOSIZIONE (ESP) (0-1)	0	1	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0-1)	0	1	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

TEOREMA	CASISTICA SPECIFICA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed estema privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed estema condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL : **QUARTO TEOREMA DEI PREZZI**

Superficie Principale	$P(1) =$	$\frac{\text{PREZZO COMP.} - \text{PREZZO UNIT. TERRENI \& SUP. ESTERNA}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{Rap. Posizione}$
Superficie Secondaria	$P(2) =$	$P(1) \times \text{Rapporto Merce/colle}$
Superficie Esterna	$P(e) =$	$\text{Prezzo Unitario terreno edificato} \times \text{rapporto Posizione} \times \text{Rap. Posizione}$
Superficie Condominiale	$P(c) =$	Prezzo

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq	€ 3.325,49
QUARTO TEOREMA DEI PREZZI	€ 3.325,49	€ 3.959,37	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato				---	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PRImmobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq	1,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 3.325,49	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Cavatori/Dea	Prezzo Medio Massimo / Costo	Rapporto Massimo / Prezzo	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DIA) €/mq			€ 300,31	€ 256,67	€ 0,00
p(SIA) €/mq	€ 3.325,49	1,00	€ 3.325,49	€ 3.325,49	€ 0,00
p(LA) €/mq	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PA) €/mq	€ 0,00	0,70	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PC) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TE) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(SM) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CM) €/mq	€ 0,00	0,45	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PA) €/mq	€ 3.325,49	0,30	€ 997,65	€ 997,65	€ 0,00
p(PC) €/mq	€ 3.325,49	0,40	€ 1.330,20	€ 1.330,20	€ 0,00
p(BA) €/mq	€ 3.325,49	0,25	€ 831,37	€ 831,37	€ 0,00
p(CA) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VE) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PH) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AE) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AC) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ES) €/mq	€ 300,00	1,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 0,00
p(SEL) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 3.325,49	0,20	€ 665,10	€ 665,10	€ 0,00
p(VA) €/h	€ 5,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/h	€ 15.000,00	Cx(f - 1)/w	€ 12.857,14	€ 12.857,14	€ 0,00
p(PC) €/h	€ 0,00	Cx(f - 1)/x(CRM)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/h	Se SOGGETTO "A"	Se SOGGETTO "C"	€ 9.750,00	€ 3.000,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO "B"		€ 9.588,02	€ 7.843,14	€ 0,00
p(MA) €/h		(1-2)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
p(MM) €/h		(1-6)	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(MP) €/h		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00
p(LE) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/h		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(4-5)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
	$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$	
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	7,99%	>	10% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	NO
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 666.424,88		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 666.000,00		

Essendo il risultato estimativo non eccedente la divergenza massima ammissibile, non è necessaria l'applicazione del Sistema Generale di Stima.

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 17 Via Zanardelli 168	208,30 mq	Residenziale	Terreno	€ 666.000,00	100,00%	€ 666.000,00
					Valore di stima:	€ 666.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione degli impianti, della situazione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 25%.	25,00	%

Valore proposto per vendita forzata: € 499.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

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 di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.l.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo i propri collaboratori di studio, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Il sottoscritto Valutatore conferisce il rapporto di valutazione al Liquidatore Giudiziale, per gli atti successivi della procedura e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

1. **Iscrizione 3729 del 02/11/2009** Ipoteca volontaria di Euro 18.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 9.000.000,00 in linea capitale. In forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 28/10/2009 rep. n. 44128/15031, a favore della
con sede in _____ c.f.: _____ contro _____ con sede in _____
e c.f.: _____

GRAVA sulla piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 13, dalle particelle 724 e 726 subalterno 2, graffate, particella 712 subalterno 5 e particella 726 subalterno 1. Durata anni 8.

-Annotamento n. 1213 del 23/05/2016 per frazionamento in quote.

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratti di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*
- ✓ *Visure catastali*

BOZZA AVVISO DI VENDITA**COMPARTO EDILIZIO GENERALE**

I beni oggetto di vendita sono costituiti da svariate unità Immobiliari facenti parte di un ampio complesso immobiliare di impianto remoto che trova la sua collocazione tra la Via Zanardelli, Via Vittorio Veneto e Via Giuseppe Verdi e quindi nel centro cittadino di Viareggio, a pochi passi dal mercato centrale ed a circa 500 metri dal viale a mare, in quello che originariamente era un nucleo edilizio occupato da uffici, servizi ed impianti di proprietà della società dell'

A seguito della cessione da parte dell' e successivi ulteriori passaggi di proprietà, il complesso immobiliare venne acquistato dalla soc. che ha effettuato ingenti lavori di ristrutturazione, terminati nel 2012, che ne hanno comportato una radicale trasformazione con destinazione ai fini abitativi, fatto salvo un piccolo ufficio.

Il complesso immobiliare è formato da quattro corpi fabbricati denominati BLOCCO "A"; BLOCCO "B"; BLOCCO "C"; BLOCCO "D", tra loro contigui o poco discosti; elevati in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra oltre ad alcuni interrati ad uso cantina sottostanti i blocchi A e D mentre quelli destinati a posti auto, cicli, motocicli e locali di deposito sono sottostanti i blocchi B e C con ingresso dalla Via Zanardelli al civico n. 166.

Due abitazioni (lotti 1 e 4) poste al piano terra del Blocco A pur avendo diritto sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale, hanno ingresso diretto rispettivamente dai civici 151 e 155 di Via Giuseppe Verdi.

Ugualmente un'abitazione del Blocco C (lotto 12) ha ingresso autonomo dal Via Zanardelli ma risulta avere diritti sulle parti condominiali dell'intero complesso, tranne i lastrici solari identificati dai sub. 62 e 63 del mapp. 712.

Anche le unità del blocco D che hanno accesso dalla Via Vittorio Veneto (lotti 15 - 16 e 17) e dalla Via Zanardelli (lotti 18 e 19) hanno diritti sulle parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Le unità immobiliari del complesso edilizio hanno parti ed impianti comuni in virtù della costruzione del fabbricato con principio di unitarietà e pertanto presentano le servitù reciproche tipiche dei condomini.

Uno dei posti auto del piano interrato (Fig. 13 mapp. 712 sub. 33), come previsto dai titoli edilizi autorizzati, è destinato a disabili e deve essere riservato al loro utilizzo. Attualmente risulta intestato alla società come posto auto di Categoria catastale C/6 ma pare al sottoscritto che sarebbe opportuno operare una variazione catastale per renderlo Bene Comune Non Censibile. Relativamente all'unità immobiliare in discorso risulta contabilmente dal bilancio condominiale, un debito nei confronti del Condominio di €. 402,91. Tale debito dovrà essere ripartito tra tutte le unità immobiliari del comparto per le ragioni derivanti da quanto sopra.

La zona è soggetta, oltre ai vincoli territoriali, urbanistici e regolamentari in genere, a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004.

Svariate parti della muratura sommitale, in particolare del Blocco B ma non solo, presentano segni di efflorescenze e disgregazione della tinteggiatura con ammaloramento degli strati superficiali dell'intonaco, dovuti a percolamenti di acqua piovana a causa di mancante o male eseguita impermeabilizzazione. L'umidità ha interessato sia parti condominiali che singoli appartamenti.

Da sommarie informazioni ricevute risulterebbe che le pompe di sentina del piano interrato sono non funzionanti; del che si è tratto conferma dalla presenza di acqua stagnante in vari punti dell'interrato, durante i sopralluoghi.

All'intero dei fabbricati sono inoltre alcune zone delle parti comuni con presenza infiltrazioni, cretture dell'intonaco e disgregazioni di parti della tinteggiatura che necessitano di straordinaria manutenzione.

BLOCCO D - Lotto N° 17

- In Viareggio, con ingresso da Via Zanardelli, 168.

Appartamento di abitazione, interno D20, con ingresso al piano terreno e dislocato sui piani primo e secondo collegati tra loro con scala interna. Si accede dalla pubblica via mediante una piccola loggia di ingresso a comune con altra unità immobiliare. Al piano terreno è presente solo l'ingresso-vano scala. Il primo piano è composto da ampio soggiorno-pranzo con balcone che si affaccia su Via Zanardelli, disimpegno, vano pluriuso, bagno, cucina dalla quale si accede ad una terrazza con affaccio su corte interna. Il piano secondo è composto da n. 3 camere di cui una con bagno e ripostiglio, disimpegno e ulteriore bagno.

Corredato da posto auto coperto (con identificativo P6) e da posto cicli e moto (R1) posti al piano interrato.

Vi fanno corredo le relative pertinenze, adiacenze, servitù e comodi come per legge, destinazione ed uso ed in particolare le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. in materia condominiale. A corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	13	724	5		A/2	6	8,5 vani	198 mq	1.538,65	T-1-2	
	13	712	37		C/6	5	7 mq	10 mq	33,98	S1	
	13	712	51		C/6	5	13 mq	14 mq	63,11	S1	

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

Prezzo base d'asta: € 499.500,00

SEGUE RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI

LOTTO CENTRO MERCATO	INDIRIZZO	SIGLA IDENTIFICATIVA	PIANO	TIPOLOGIA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE U.I.U.	SUPERFICIE RESEDE	MILLESIMI TABELLA A	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA FORZOSA - 25%
1	VIA VERDI 155	A1	S1-T	APPARTAMENTO	13	712	9	A/2	144,28	18,00	34,750	429.000,00	321.750 €
2	VIA VERDI 153	A2	S1-T	APPARTAMENTO	13	712	8	A/2	150,79	12,86	33,206	447.000,00	335.250 €
		P11	S1	POSTO AUTO	13	712	55	C/6			1,039		
		R8	S1	POSTO CICLI E MOTO	13	712	36	C/6			0,453		
3	VIA VERDI 153	A3	S1-T	APPARTAMENTO	13	712	7	A/2	150,86	21,25	34,032	454.000,00	340.500 €
		P15	S1	POSTO AUTO	13	712	43	C/6			1,048		
		R7	S1	POSTO CICLI E MOTO	13	712	35	C/6			0,447		
4	VIA VERDI 151	A4	S1-T	APPARTAMENTO	13	712	6	A/2	140,16	26,90	34,750	419.000,00	314.250 €
5	VIA VERDI 153	A5	1-2	APPARTAMENTO	13	712	18	A/2	200,16		56,300	648.000,00	486.000 €
		P7	S1	POSTO AUTO	13	712	40	C/6			1,076		
		R4	S1	POSTO CICLI E MOTO	13	712	52	C/6			0,677		
6	VIA VERDI 153	A6	1-2	APPARTAMENTO	13	712	19	A/2	190,57		54,240	616.000,00	462.000 €
		P18	S1	POSTO AUTO	13	712	24	C/6			1,745		
7	VIA VERDI 153	A7	1-2	APPARTAMENTO	13	712	17	A/2	203,00		58,001	658.000,00	493.500 €
		P18	S1	POSTO AUTO	13	712	32	C/6			2,584		
8	VIA VERDI 153	A8	1-2	APPARTAMENTO	13	712	20	A/2	198,08		54,182	641.000,00	480.750 €
		P8	S1	POSTO AUTO	13	712	41	C/6			1,652		
		R5	S1	POSTO CICLI E MOTO	13	712	53	C/6			1,077		
9	VIA VERDI 153	B10	T	APPARTAMENTO	13	712	11	A/2	110,64	96,62	35,712	380.000,00	285.000 €
		P19	S1	POSTO AUTO	13	712	25	C/6			1,635		
10	VIA VERDI 153	B11	T	APPARTAMENTO	13	712	16	A/2	85,31	45,46	25,536	255.000,00	191.250 €
		P22	S1	POSTO AUTO	13	712	30	C/6			1,797		
11	VIA VERDI 153	B12	T	UFFICIO	13	712	15	A/10	54,48		18,365	136.000,00	102.000 €
12	VIA ZANARDELLI 160	C23	T	APPARTAMENTO	13	712	14	A/2	136,09	20,79	42,975	404.000,00	303.000 €
		P10	S1	POSTO AUTO	13	712	54	C/6			1,049		
13	VIA V. VENETO 161	D16	S1-T-1	APPARTAMENTO	13	724	1	A/2	235,25		51,327	749.000,00	561.750 €
		P12	S1	POSTO AUTO	13	712	28	C/6			1,728		
		R11	S1	POSTO CICLI E MOTO	13	712	29	C/6			0,893		
14	VIA V. VENETO 161/A	D17	S1-T-1	APPARTAMENTO	13	712	2	A/2	179,65		43,583	590.000,00	442.500 €
		P23	S1	POSTO AUTO	13	712	31	C/6			1,799		
15	VIA V. VENETO 161/B	D18	S1-T-1	APPARTAMENTO	13	724	3	A/2	187,41		48,068	610.000,00	457.500 €
		P5	S1	POSTO AUTO	13	712	38	C/6			1,067		
		R2	S1	POSTO CICLI E MOTO	13	712	50	C/6			0,538		
16	VIA ZANARDELLI 168/A	D19	S1-T	APPARTAMENTO	13	724	4	A/2	165,53		35,788	499.000,00	374.250 €
		P20	S1	POSTO AUTO	13	712	26	C/6			1,742		
		R10	S1	LOCALE DI RIMESSA	13	712	27	C/6			0,353		
17	VIA ZANARDELLI 168	D20	S1-T	APPARTAMENTO	13	724	5	A/2	208,30		63,924	666.000,00	499.500 €
		P6	S1	POSTO AUTO	13	712	37	C/6			1,107		
		R1	S1	POSTO CICLI E MOTO	13	712	51	C/6			0,538		
SOMMATORIE												8.601.000 €	6.450.750 €



Tanto doveva il sottoscritto in evasione al gradito incarico ricevuto.



Lucca, 30 settembre 2024



Il Giudice
Leon. Evangelisti Danilo

