

TRIBUNALE DI LUCCA
SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione Giudiziale N° 71/2023

Giudice Dott. Carmine Capozzi
Curatore : Dott. Donato Bellomo
. 0 . 0 . 0 .

Con lettera di conferimento mandato del Curatore Dott. Donato Bellomo, lo scrivente Ing. Stefano Kostner riceveva l'incarico di perito stimatore della liquidazione giudiziale in oggetto per la **concretizzazione e stima di alcune delle proprietà immobiliari in Viareggio riconducibili alla società .**

Ricevuto l'incarico il sottoscritto ha effettuato i seguenti adempimenti:

- Visure ipocatastali presso la Conservatoria di Lucca e l'Ufficio del Territorio di Lucca al fine di identificare i beni immobili in oggetto di proprietà della società fallita;
- sopralluoghi presso il comune di Viareggio per la ricerca e visione della documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto della procedura;
- accessi presso gli immobili di cui trattasi per verificare e accertare quanto assentito con le C.E. nonché lo stato di fatto esistente in loco con le eventuali variazioni e/o difformità incompatibili con i documenti urbanistici.

I beni oggetto dell'incarico sono i seguenti:

- 1) Unità immobiliare per civile abitazione, corredata da due vani cantina, posta in Viareggio, via Cristoforo Colombo n.19. Censita al Catasto Fabbricati nel foglio 8 con i mappali 49 sub.5, 49 sub.6, 49 sub.8.
- 2) Unità immobiliare per civile abitazione sita in Comune di Viareggio, via Cristoforo Colombo 23. Censita al Catasto Fabbricati nel foglio 8 con il mappale 52 sub.4.
- 3) Unità immobiliare ad uso ufficio, corredata di vano cantina e posto auto coperto, sita in Comune di Viareggio via Mazzini 22. Censita al Catasto Fabbricati nel foglio 12 con i mappali 401 sub.104, 401 sub.97, 401 sub.99.
- 4) Fabbricato ad uso direzionale posto in Comune di Viareggio, via Aurelia Nord n.138. Censito al Catasto Fabbricati nel foglio 15 con il mappale 465 sub.3 **per il quale è stata redatta separata relazione già depositata.**

. 0 . 0 .

Descrizione e stima dei beni immobili

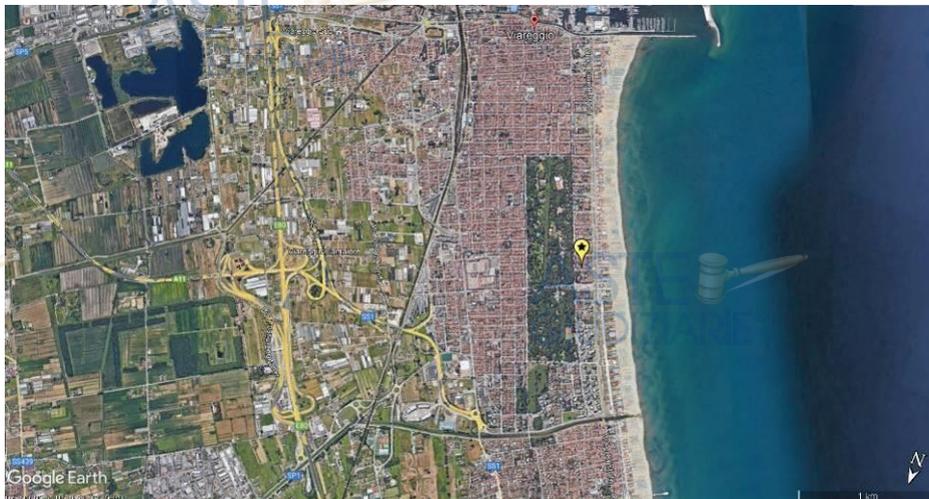
1) Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo di un fabbricato elevato su quattro piani compreso il terrestre oltre seminterrato, sito in Comune di Viareggio, via Cristoforo Colombo n.19.

Vi si accede attraverso ingresso, vano scale e ascensore comuni.

L'abitazione si compone: al piano secondo di piccolo ingresso, soggiorno con balcone da cui si gode uno scorcio del mare e vano scale di accesso al piano superiore, disimpegno, bagno, tinello e cucina dai quali si accede a terrazzo che affaccia sul retro; al piano terzo mansardato, disimpegno-corridoio, due camere che affacciano sul retro, due bagni corredati di finestre a tetto, altra ampia camera corredata di bagno esclusivo. A corredo due piccoli vani cantina al piano seminterrato, di cui uno ricavato in parte sotto le scale, in proprietà esclusiva oltre a tutte le parti comuni del fabbricato in particolare, il vano scale e l'ascensore comuni (sub.9) e l'ingresso esterno da via Colombo (sub.10).

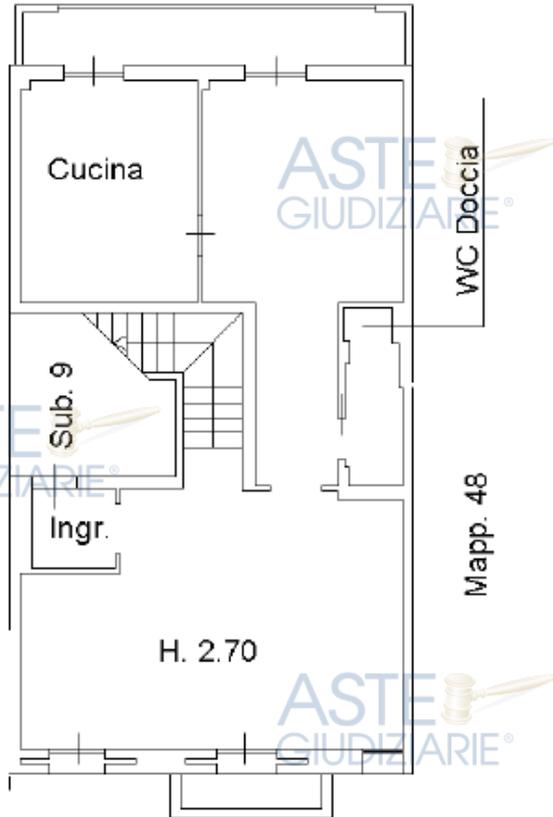
Si evidenzia che l'ingresso da via C. Colombo 19 identificato dal mappale 49 sub.10, bene comune non censibile al mappale 779 e al mappale 49 subalterni 4,5,6,8,9,14 e 16, è gravato da servitù perpetua di passo con facoltà di installare e mantenere sul fondo servente contatori delle utenze, citofoni e cassette postali, a favore dei beni identificati dal mappali 50 sub.1, 50 sub.8, 50 sub.9 e 799.

Il tutto come da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 10.03.2006 rep.n.37375 trascritta a Lucca il 23.03.2006 al n. part.3390.





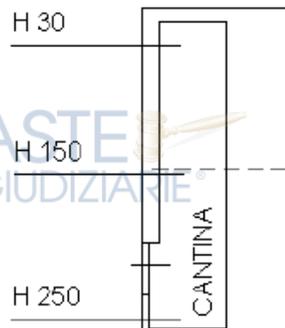
Sotto estratto planimetrie catastali fuori scala



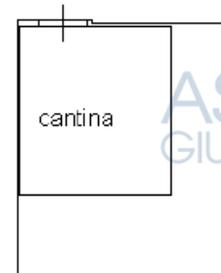
Piano secondo



Piano terzo



PIANTA PIANO SCANTINATO



PIANTA PIANO SCANTINATO H 250

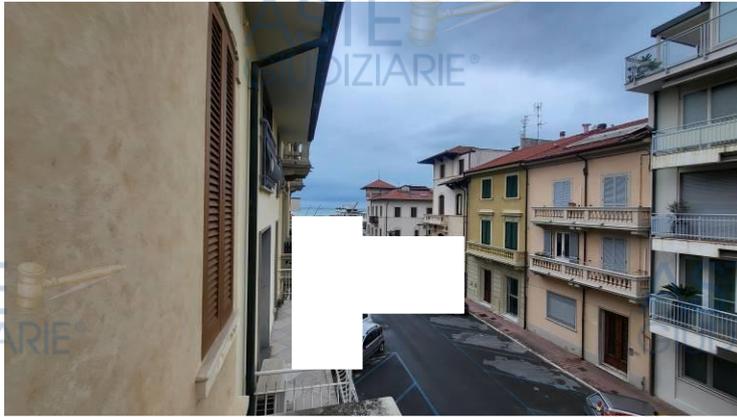


Sopra foto ingresso condominiale

Sotto salone ingresso piano primo



Sotto foto, balcone lato strada, bagno zona giorno, cucina e terrazzo posto sul retro



Sotto a seguire foto piano terzo mansardato camere e bagni







Caratteristiche costruttive e rifiniture:

- Pavimenti in marmo nella zona giorno e parquet nelle camere, marmo o ceramica nei bagni;
- Intonaci tipo civile abitazione;
- Bagni con rivestimento in marmo o ceramica;
- Impianto elettrico sottotraccia, non è stata rintracciata la certificazione dell'impianto;
- Videocitofono;
- Impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni, con caldaia a gas metano posta sul terrazzo al piano secondo, non è stata rintracciata la certificazione dell'impianto;
- Porte interne in legno laccato;
- Infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno;
- I vani principali sono dotati di impianto di climatizzazione con split a parete.

Stato di manutenzione e conservazione: l'appartamento e le parti comuni si presentano, ad un esame visivo, in buono-ottimo stato di manutenzione e conservazione, il livello di finitura è medio-alto.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI : Dall'esame della documentazione Edilizia è emerso il Certificato di Collaudo Statico dal quale sono state estrapolate le seguenti informazioni che si riportano a solo titolo informativo e che non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente:

- Pratica strutturale – Denuncia al Genio Civile di Lucca n° di protocollo 16698 del 18-10-2003, progetto n° 1574 Comune di Viareggio ;
- Denuncia di ultimazione delle opere prot. 125887 del 21-10-2005;
- Certificato di Collaudo Statico prot. 152847 del 23-12-2005 ;
- Caratteristiche delle strutture cantina e vano ascensore in c.a., struttura in elevazione con travi e pilastri in c.a. (e travi REP in acciaio), solai di piano e del tetto in latero-cementizi .

CERTIFICATO ENERGETICO : non è stata reperita la certificazione energetica.

Consistenza (superficie commerciale):

Calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vari piani, determinata sulla base dei rilievi eseguiti, considerando $\frac{1}{2}$ murature perimetrali esterne condominiali. In merito ai coefficienti di ragguaglio utilizzati per calcolare la superficie commerciale, sono stati presi a riferimento quelli standard:

abitazione p. secondo circa mq. 100 x 100%=	mq. 100,00
abitazione piano terzo mansardato circa mq. 104 x 100%=	mq. 104,00
balconi circa mq. 9 x 25% =	mq. 2,25
cantine circa mq. 14 x 25% =	<u>mq. 3,50</u>
Totale superficie commerciale mq.	mq. 209,75

Millesimi condominiali:

secondo quanto riportato nel regolamento di condominio fornito dall'amministratore il bene in oggetto, interno 3, ha i seguenti millesimi di proprietà:

Tabella A (manutenzione ordinaria e straordinaria parti comuni a tutte e tre le unità immobiliari che compongono il condominio) : millesimi 510,320

Tabella B (spese per manutenzione portone di ingresso e infisso a vetri, citofoni e cassette postali, vano contatori, pulizia e illuminazione ingresso al piano terra ed altre comuni sia al fabbricato fronte strada che al fabbricato interno): millesimi 344,385

Tabella C (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del vano scala, pulizia e illuminazione delle stesse, spese straordinarie e di manutenzione alle conformità di legge): millesimi 505,160

Tabella D (spese di manutenzione ordinaria impianto di ascensore, pulizia e l'illuminazione e la forza motrice dello stesso): millesimi 672,987.

Spese condominiali insolute: secondo quanto comunicato dall'amministratore alla soc. Edilconsult in data 05.06.24, quest'ultima deve al condominio complessivamente € 12.712,06 di cui € 7.484,83 quale importo dovuto al 31.12.2022, € 704,00 per spese di videocitofono, € 2.634,03 quali spese da consuntivo anno 2023, € 2.899,20 quali spese da preventivo anno 2024.

N.B. L'ingresso da via C. Colombo 19, identificato con il mappale 49 sub.10 bene comune non censibile al mappale 779 e al mappale 49 sub.4,5,6,8,9,14 e 16 è gravato da servitù perpetua di passo pedonale , con facoltà di installare a mantenere sul fondo

servente contatori delle utenze, citofoni e cassette postali, a favore dei beni identificati dai mappali 50 sub.1, 50 sub.8, 50 sub.9 e 779. Il tutto come da scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Fabio Monaco del 10.03.2006 rep.n.37375 trascritto a Lucca il 23.03.2006 al n. part.3390.

Nel regolamento di condominio, ove è menzionata la suddetta scrittura è riportato che al fabbricato sul retro il regolamento di condominio attribuisce solo i costi inerenti l'area comune tra il portone di ingresso sulla via C. Colombo e l'infisso a vetri, accesso all'immobile interno stesso, in misura del 50% tra le due proprietà come stabilito dal suddetto accordo.

Confini :

aria su via Colombo, mappale 51, aria su corte interna, mappale 48, s.s.a.

La cantina sub.6 confina con via Colombo, mappale 49 sub.14, corridoio condominiale sub.9, mappale 49 sub.8, mappale 48, s.s.a.

La cantina sub.8 confina con mappale 49 sub.6, corridoio e scale condominiali sub.9, mappale 49 sub.16, mappale 48, s.s.a.

Referenze catastali:

l'abitazione e le cantine sono censiti al Casto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto, foglio 8 con i mappali:

- 49 sub.5 (abitazione) categoria A/2, classe 5, vani 9,5, superficie catastale mq. 221 e senza aree scoperte mq.217, R.C. € 1471,90;
- 49 sub. 6 (cantina) categoria C/2, classe 6, mq.7, superficie catastale mq.8 R.C. € 37,60;
- 49 sub.8 (cantina) categoria C/2, classe 6, mq.5, superficie catastale mq.6, R.C. € 26,86.

La planimetria catastale dell'appartamento coincide sostanzialmente con lo stato di fatto, mentre le planimetrie delle cantine (sub. 6 e 8) riportano una altezza di ml 2.50 che differisce da quella rilevata che è di circa ml 2,38-2,40, sarà necessario presentare una pratica DOCFA con le nuove planimetrie per migliore rappresentazione grafica, con un costo che si stima a corpo in € 1.000,00 .

Le parti comuni del fabbricato condominiale sono identificate con il mappale 49 sub.9 ingresso, vano scale e ascensore comuni ai subalterni 4,5,6,8,14 e 16; con il mappale 49 sub.10 ingresso comune al mappale 779 e ai mappali 49 sub. 4,5,6,8,9,14 e 16.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- il sub.5 del mappale 49 deriva dal sub.1 a seguito di variazione del 03.11.2005 pratica n. LU0172024 in atti dal 03.11.2005 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.23669.1/2005) e successiva Variazione del 14.10.2022 Pratica n. LU0064362 in atti dal 14.10.2022 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n.64362.1/2022). L'originario sub.1 era stato a sua volta interessato dalla variazione per ampliamento del 11.11.1988 in atti dal 23.03.1999 ampliamento (n.8452/1988).

- I sub.6 e 8 del mappale 49 hanno avuto origine a seguito di denuncia di Costituzione del 03.11.2005 pratica n.LU0172033 in atti dal 03.11.2005 Costituzione (n.7898.1/2005).

- Si fa rilevare che catastalmente al conto della Edilconsult srl risulta ancora intestata l'unità immobiliare identificata nel foglio 8 con il mappale 49 sub.17, categoria F/1 di mq.10 che deriva dall'originaria particella 780 che rappresentava l'accesso al fabbricato posto nella corte interna identificato dalla particella 50.

Tale area di fatto non esiste più in quanto a seguito della ristrutturazione dell'intero edificio è stata accorpata all'appartamento del piano terreno, oggi particella 49 sub.16, e in sua sostituzione è stata costituita servitù di passo a favore del fabbricato interno alla corte mappale 50 tramite il nuovo sub.10 del mappale 49. Il tutto come risulta da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 10.03.2006 rep.n.37375 trascritto a Lucca il 23.03.2006 al n. part.3390. Si dovrà pertanto procedere a presentare all'Agenzia Entrate di Lucca istanza per la soppressione di tale unità immobiliare.

PROVENIENZA:

la piena proprietà del fabbricato che comprende le unità immobiliari in oggetto è pervenuta alla società fallita per acquisto dai

con contratto del Notaio Fabio Monaco del
13.05.2002 rep.n.27476 trascritto a Lucca il 17.05.2002 al n. 5719 part.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

ELENCO ATTI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato in oggetto di cui fanno parte le unità immobiliari è di vecchia costruzione, non sono stati rintracciati i permessi di costruzione originari, è stato comunque oggetto di importanti interventi di ristrutturazione autorizzati con alcuni dei titoli edilizi elencati in appresso:

- L'edificio originario di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato costruito in data anteriore al 30.09.1967. Il fabbricato originario sembra risalire a data anteriore al 1942, risulta già presente anche nelle mappe di impianto del catasto (così dette "Canapine");
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1641 del 19.10.2000, di cui alla Domanda di Condono Edilizio (L. 47/85) presentata al Comune di Viareggio il 30.03.1987 prot.n.13563. Il Condono e la relativa C.E.S. avevano per oggetto manufatti realizzati senza titolo nella corte retrostante posta a piano terreno come anno di realizzazione si dichiara il 1965; Si ritiene opportuno precisare che la rappresentazione grafica riportata nella tavola della C.E.S. in oggetto, differisce in parte dallo "stato autorizzato" riportato nella tavola grafica allegata alla C.E. che segue. E' possibile comunque presentare una rettifiche/integrazioni della C.E.S., sulla base di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2019, le eventuali sanzioni integrative non sono al momento quantificabili in quanto verranno determinate dal tecnico comunale sulla base degli elaborati grafici che verranno depositati. Va comunque precisato che successivamente il fabbricato è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione autorizzati sulla base dei titoli elencati in appresso ;
- Concessione Edilizia n.170 del 07.04.2003, avente per oggetto "*la ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale per formazione di n° 3 unità immobiliari abitative*". Comunicazione di inizio lavori del 23.05.2003. Come già evidenziato in precedenza, si ritiene opportuno precisare che la rappresentazione grafica riportata nella tavola dello "Stato attuale" allegato alla C.E. in oggetto, differisce in parte dallo "stato autorizzato" che risulta dall'esame della tavola grafica allegata alla C.E.S. di cui al punto precedente, in merito a tali differenze si precisa che lo scrivente non ha rintracciati altri atti autorizzativi. Si ritiene

comunque che il Tecnico Comunale incaricato all'epoca dell'istruttoria della pratica, abbia effettuato le opportune verifiche;

- **Concessione Edilizia n.334 del 25.06.2003** a variante della C.E. precedente, avente per oggetto “ *Variante alla C.E. 170 del 07-04-2003 per modifiche interne ed esterne* ” ;
- **Permesso di Costruire n.265 del 06.05.2004** a variante dei precedenti titoli abilitativi, avente per oggetto “ *Variante alle C.E. 170/2003 e 334/2003 modifiche distributive interne e rialzamento del fabbricato* ”;
- **Permesso di Costruzione n. 563 del 13.10.2004** (P.E. n.1274 del 29.07.2004) a variante dei precedenti atti autorizzativi, avente per oggetto “ *Variante alle C.E. n° 170/2003, n° 334/2003 e al P.d.C. n° 265/2004* ”.

Le modifiche principali apportate sono:

- Realizzazione di un terrazzo al piano secondo nella facciata posteriore dell'edificio.
- Allargamento al piano terra del corridoio d'ingresso condominiale, spostamento della porta d'ingresso all'appartamento e diversa disposizione di alcune tramezzature interne all'appartamento.
- Diversa disposizione degli ingressi e delle tramezzature ai piani primo, secondo e sottotetto per migliorare la funzionalità degli appartamenti.
- Non verranno apportate modifiche alle aperture della facciata prospiciente la corte interna , tuttavia verrà spostata la posizione di alcuni lucernai.

La nuova disposizione degli appartamenti non comporta riduzione della metratura utile degli stessi, che risulta comunque superiore a mq 65,00.

- **Attestazione di Abitabilità prot. gen. 43667 del 04-07-2006**, avente per oggetto i 4 titoli abilitativi elencati in precedenza, con dichiarazione di ultimazione lavori e certificato di conformità.

Dalla lettura del modello si evidenzia che a tale comunicazione sembra fosse allegata una Variante a Stato Finale art. 39 LR 52/99 e s.m.i. competa di elaborati grafici, fotografie e relazione; Si precisa che lo scrivente non ha potuto visionare la pratica e gli elaborati grafici della Variante Finale :

- **S.C.I.A. n° 944 del 2011** avente per oggetto modifiche distributive interne e di prospetto alle unità immobiliari oggetto di stima ;
- **S.C.I.A. n° 2864 del 2011** (prot. 76492 del 29-12-2011) variante alla SCIA 944 del 2011 (relativa Autorizzazione Paesaggistica n° 520 del 2011) avente ad oggetto modifiche distributive interne all'unità immobiliare oggetto di stima e modifiche di prospetto relative al numero dimensioni e forma delle aperture (finestre a tetto) presenti sulla copertura. Si precisa che, da quanto è stato possibile

rilevare in loco, le nuove pareti interne realizzate al piano secondo in relazione alle due ultime SCIA, sono in cartongesso ;

- **S.C.I.A. n° 1159 del 2014** (prot. 35639 del 09-06-2014) opere di completamento alla SCIA 2864 del 2011 (relativa Autorizzazione Paesaggistica n° 520 del 2011) avente ad oggetto la realizzazione della nuova finestra a tetto e rivestimento bagno.

Verifica conformità – difformità rilevate – costi regolarizzazione

Dal confronto tra lo stato autorizzato desunto dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e quanto accertato dallo scrivente tramite rilievo dettagliato delle Unità Immobiliari oggetto di stima, sono emerse alcune differenze-difformità che si elencano in appresso:

- In merito al terrazzo posto al piano secondo sul retro, si precisa che negli elaborati grafici di progetto non sono indicate le misure, da quanto è stato possibile rilevare graficamente dalle tavole autorizzate, si rileva una larghezza di progetto di circa ml 1,10 al parapetto metallico e circa ml 1,00 al parapetto in muratura, di contro le misure rilevate sono rispettivamente circa ml 0,96 e ml 0,90, tali differenze eccedono le tolleranze di costruzione previste dalla normativa vigente e quindi sono da ritenersi delle difformità da regolarizzare ;
- Altezza di progetto del piano interrato è di ml 2,50 (come indicato in tutti gli atti autorizzativi 170-2003, 334-2003, 265/2004 e 563/2004 e ultime SCIA), mentre lo scrivente ha rilevato una altezza interna delle cantine oggetto di stima di circa ml 2,39 – 2,38. Tale differenza di altezza eccede la tolleranza di costruzione prevista dalla vigente normativa e quindi è da ritenersi una difformità. La difformità risulta regolarizzabile con idoneo titolo edilizio in sanatoria (art. 209 Attestazione di Conformità in sanatoria), con il pagamento di una sanzione minimale ;
- In merito alle cantine oggetto di stima, a parte la difformità relativa all'altezza interna descritta al punto precedente, le misure in pianta sono sostanzialmente conformi, vi sono delle leggere differenze che però rientrano nella tolleranza di costruzione;
- La distribuzione interna dei due piani dell'appartamento in oggetto risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, alcune misure interne in

pianta differiscono leggermente da quelle autorizzate ma le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione prevista dalla normativa vigente;

- Le altezze interne dell'appartamento oggetto di stima (piano secondo e terzo) risultano sostanzialmente conformi con quanto autorizzato, alcune altezze differiscono leggermente da quelle autorizzate, ma le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione prevista dalla normativa vigente;
- L'altezza esterna del fabbricato condominiale misurata sul prospetto lato strada sotto la gronda (come indicato negli elaborati di progetto), riferita al marciapiede è di circa ml 11,29 e sostanzialmente coincide con l'altezza di progetto che è ml 11.30;
- Si precisa che lo scrivente non ha eseguito verifiche di conformità di dettaglio della parti condominiali ;

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Per regolarizzare le difformità elencate in precedenza si dovrà preventivamente procedere con la presentazione di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (terrazzo sul retro del secondo piano), e una Sanatoria Edilizia (predisponendo un idoneo atto autorizzativo in sanatoria – art. 209 Attestazione di Conformità in Sanatoria), con il pagamento di una sanzione minimale edilizia e paesaggistica e che al momento non è quantificabile con precisione. Ai soli fini della stima si può quantificare un costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità elencate (spese tecniche per redazione dei nuovi elaborati grafici, documenti da allegare alle sanatorie, ecc.; diritti comunali e sanzioni) che si stima in circa € 10.000,00 compreso accessori.

URBANISTICA e VINCOLI

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente (approvato con Delibera del C.C. n° 52 del 04-11-2020, esecutivo dal 17-01-2020 - scadenza teorica del vincolo 17-01-2025), l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Disciplina delle zone urbanistiche “ A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico “ art. 40;
- Classificazione degli edifici – “ 2- edifici di valore tipologico e formale” art. 39;

- Morfotipi dell'insediamento " TR1 – Tessuti ad isolati chiusi e semichiusi" art. 54;
- Il lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato;
- Il Lotto rientra nella UTOE 4 Passeggiata;
- **Vincoli:** l'area esaminata risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142 lettera c) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 s.m.i. (L. 1497/1939 art. 7 e L. 431/85).

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Lo scrivente ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso , conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile ; la tipologia dell'immobile ; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona . In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

- Consistenza calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vari piani, determinata sulla base dei rilievi eseguiti, considerando ½ murature perimetrali esterne condominiali. In merito ai coefficienti di ragguaglio utilizzati per calcolare la superficie commerciale sono stati presi a riferimento quelli standard:

○ abitazione p. secondo circa mq. 100 x 100%=	mq. 100,00
○ abitazione piano mansardato circa mq. 104 x 100%=	mq. 104,00
○ balconi circa mq.9 x 25% =	mq. 2,25
○ cantine circa mq. 14 x 25% =	<u>mq. 3,50</u>
○ Totale superficie commerciale mq.	mq. 209,75

- stato di possesso del bene in capo alla società proprietaria, al momento del sopralluogo l'immobile era libero e privo di mobilia;

- collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti; l'unità immobiliare è ubicata in zona di pregio a poca distanza dai viali a mare, in zona con destinazione prevalentemente residenziale, dal piccolo balcone fronte-strada si gode la vista del mare. La zona risulta facilmente accessibile;

- Livello di finitura e stato di conservazione: l'appartamento e le parti comuni si presentano in buono-ottimo stato di manutenzione e conservazione, il livello di finitura

è medio-alto anche se le finiture risentono un po' dell'epoca di costruzione che risale al 2004-2005 ;

- conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile: In merito alla conformità edilizia-urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli della perizia. Si evidenzia che le planimetrie delle cantine presentano delle leggere difformità sulle altezze si prevede la presentazione di pratica DOCFA con le nuove planimetrie per migliore rappresentazione grafica, con un costo che si stima a corpo in € 1.000,00. Si evidenzia che l'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie descritte in dettaglio nel relativo capitolo, i costi di regolarizzazione sono stati sommariamente stimati in complessivi € 10.000,00.

Nel complesso sono stati quantificati costi di regolarizzazione di € 11.000,00;

- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate) per il primo semestre del 2024 per la zona B1; per le abitazioni di tipo civile; zona centrale capoluogo lungomare a nord del molo città giardino, tipologia civile abitazione, valore di mercato minimo € 2.900,00, valore di mercato max € 4.300,00;

- grado di appetibilità commerciale dei beni e indagine tecnico-economica svolta nel settore delle compravendite: Si fa rilevare che l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata a poca distanza dal mare, ma presenta alcune elementi negativi che ne penalizzano il valore: mancanza di posto auto esclusivo; mancanza di un terrazzo di dimensioni adeguate; nella zona notte (terzo piano) si ha una distribuzione interna poco razionale, sono presenti due camere di limitate dimensioni senza bagno esclusivo con accesso diretto dalle camere, mentre la terza camera, che è dotata di bagno esclusivo ha dimensioni anche troppo generose per un appartamento di questa tipologia;

- lo scrivente ha svolto ricerche e indagini sul mercato immobiliare della zona, anche attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari. In base alle notizie tecnico economiche rilevate per immobili simili nella zona e dai dati tecnico-economici intrinseci dei beni, abbinati a considerazioni specifiche, ha permesso di stimare il più probabile valore di mercato unitario pari a €/mq 3.600,00.

Considerata la consistenza dell'appartamento riportata in precedenza (superficie commerciale mq 209,75), fatti semplici calcoli, applicando il valore unitario stimato

alla superficie commerciale del bene, detratte le spese di regolarizzazione edilizie-urbanistica e catastali elencate e quantificate in precedenza (€ 11.000,00) si ottiene:

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'intero cespite, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a € 744.000,00 in cifra tonda.

Valore a base d'asta

Tenuto conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastali, sugli impianti, sulle strutture, ecc. ; considerate inoltre le problematiche evidenziate in precedenza in particolare nel capitolo "Situazione edilizia-urbanistica" e le relative detrazioni già applicate nel capitolo stima per determinare il valore di mercato del complesso; tenuto conto delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di una ulteriore riduzione percentuale del 20% da applicare al valore di mercato stimato in precedenza per determinare il valore a base d'asta. In relazione a quanto sopra, fatti semplici calcoli, si ottiene **un valore a base d'asta pari a € 595.280,00.**

Infine merita evidenziare che: non sono state effettuate verifiche relative alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa e ai progetti strutturali; non sono state effettuate verifiche degli impianti tecnologici con verifica del loro funzionamento e della loro conformità alle normative vigenti; non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari; non sono inoltre state seguite verifiche sul rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, impiantistiche, ecc. .

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

- **Nota di Iscrizione n.3592 del 27.06.2007**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Fabio Monaco del 21.06.2007 rep.n.40111/12194 a favore

. 0 . 0 . 0 .

2) Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno e seminterrato di un fabbricato elevato su quattro piani oltre seminterrato sito in Viareggio, via Cristoforo Colombo n.23.

L'abitazione è corredata dalla proprietà esclusiva di giardino interno sul quale si eleva, a sud lungo il confine con proprietà di terzi, piccolo manufatto accessorio in muratura elevato al solo piano terra. E' inoltre corredata dai diritti su tutte le parti comuni del compendio immobiliare di cui è parte ed in particolare sull'ingresso, vano scale e ascensore (sub.3) e su vano ripostiglio al piano interrato (sub.7).

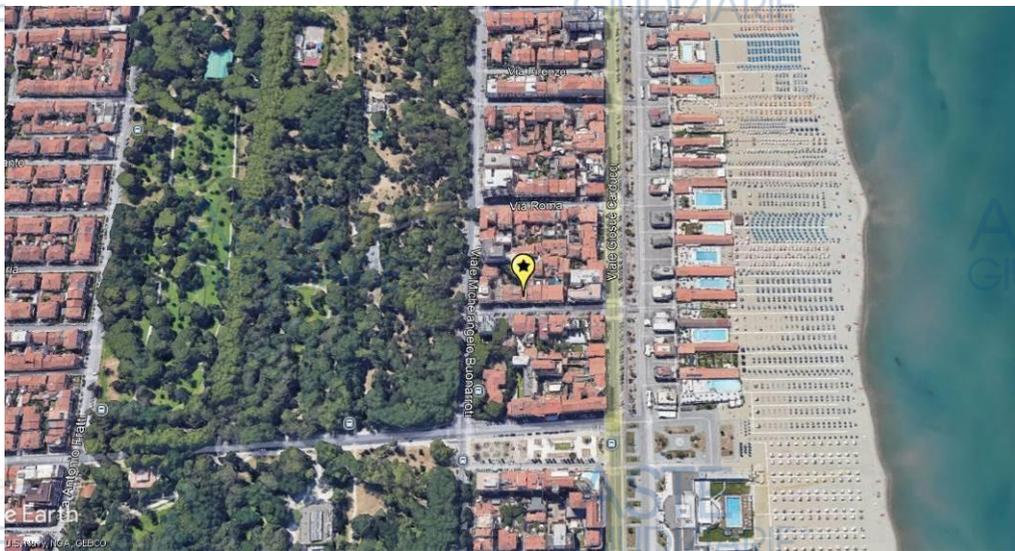
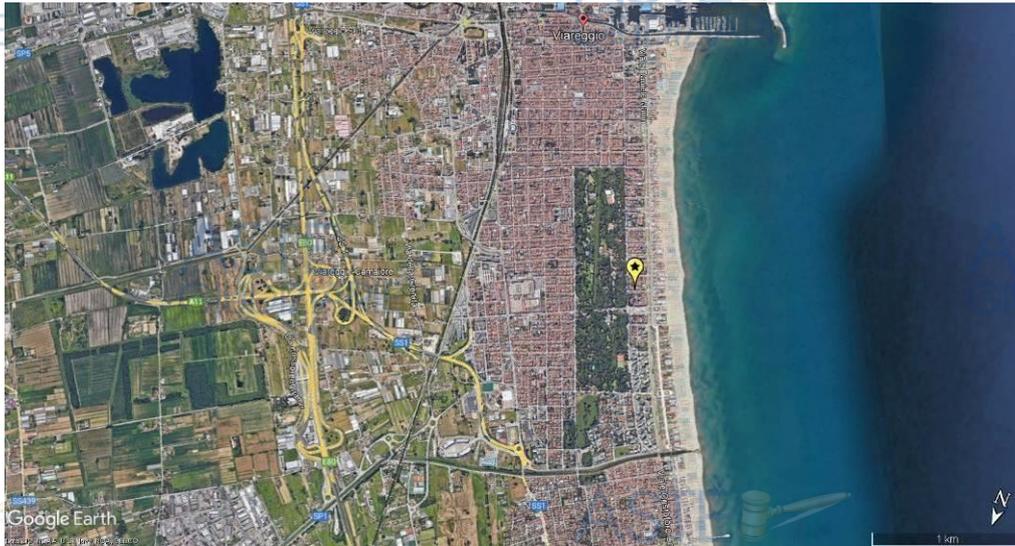
L'appartamento si sviluppa su tutta la profondità della palazzina e l'accesso avviene tramite portoncino blindato al termine del corridoio di ingresso che si apre direttamente su via Cristoforo Colombo. Si compone di zona ingresso/soggiorno corredata di terrazzo (vedi planimetria che segue) che si affaccia, tramite ampia vetrata apribile sul giardino interno, vano cottura con finestra, corridoio, bagno e camera da letto che si affaccia su via Colombo.

Al piano interrato, a cui si accede con scala interna dal soggiorno, due locali a ripostiglio, di cui uno di piccole dimensioni con altezza di circa ml 2.15 con predisposizione per scarichi e acqua (tale predisposizione che si ritiene abusiva e da asportare in quanto in contrasto con la destinazione edilizia autorizzata del vano – vedasi capitolo verifica conformità edilizia), corridoio altro vano a ripostiglio di maggiori dimensioni e con altezza di circa ml 2,40, corredata di parete finestrata, in parte apribile, che si affaccia su una piccola resede interna interrata in parte coperta.

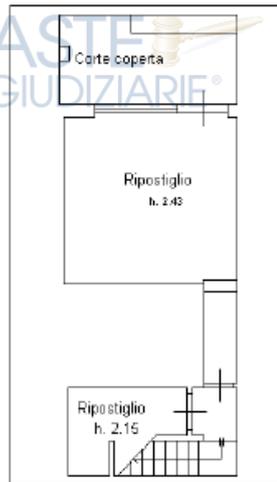
All'estremità sud del giardino interno si eleva manufatto in muratura al solo piano terra composto da locale per ripostiglio e bagno, si precisa che il locale per ripostiglio è corredata di impiantistica (climatizzazione a split, riscaldamento a termosifone, predisposizione scarichi, acqua e gas – tale predisposizione si ritiene in parte abusiva e da asportare in quanto in contrasto con la destinazione edilizia autorizzata del vano – vedasi capitolo conformità edilizia), tale vano è stato di fatto predisposto abusivamente per essere utilizzato ai fini abitativi.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani

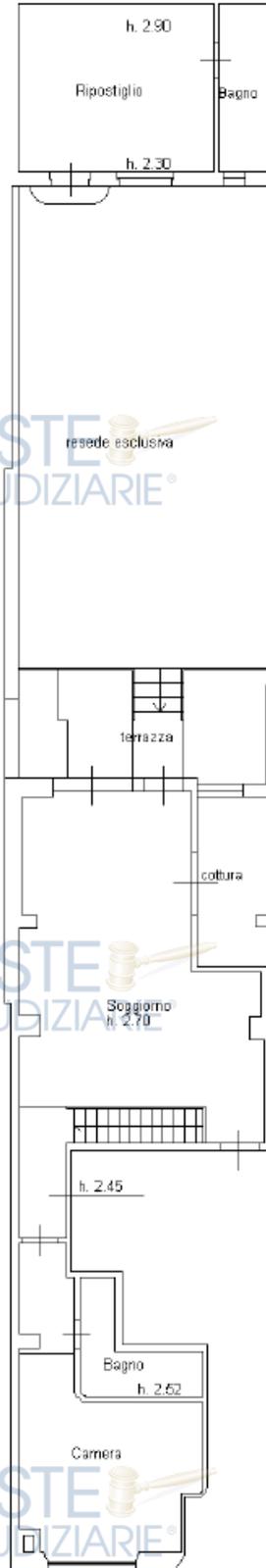


Sotto estratto planimetria catastale fuori scala



mapp. 248

mapp. 53



PIANTA PIANO TERRA

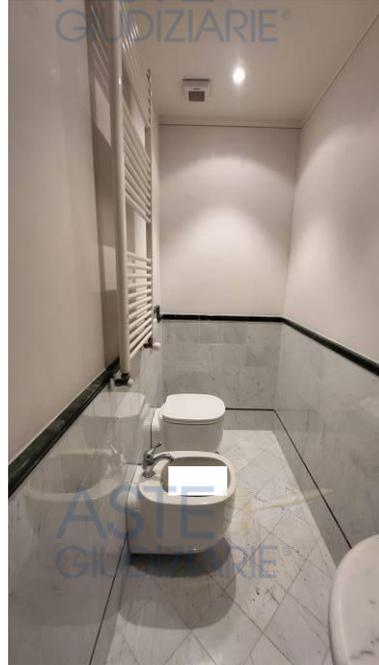


*Sopra foto prospetto lato strada e prospetto retro
Soto foto giardino interno e fabbricato accessorio*



Sotto foto interne abitazione piano terreno





Sotto foto piano seminterrato



Caratteristiche tecniche e rifiniture:

- Intonaci tipo civile abitazione;
- Pavimenti in gres porcellanato e in marmo;
- Bagni con pavimento e rivestimento in marmo;
- Impianto elettrico sottotraccia, non è stata rintracciata la certificazione dell'impianto;
- Videocitofono;
- Impianto di riscaldamento a termosifoni autonomo con caldaia a gas metano, non è stata rintracciata la certificazione dell'impianto;
- Impianto di climatizzazione con split a parete presente anche nel locale accessorio posto in fondo al giardino;
- Porte interne in legno laccato;
- Infissi esterni in legno dotati di vetrocamera protetti da avvolgibili elettrificati.

Stato di manutenzione e conservazione: l'appartamento e il manufatto di corredo, ad un esame visivo, si presentano in buone-ottime condizioni di uso e manutenzione rifiniti con materiali di buona qualità. Il livello di finitura risulta medio-alto.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: Dall'esame della documentazione Edilizia è emerso il Certificato di Collaudo Statico dal quale sono state estrapolate le seguenti informazioni che si riportano a solo titolo informativo e che non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente:

- Pratica strutturale – Denuncia al Genio Civile di Lucca, prot. 287950, pratica sismica n° 7986 del 31.10.2008 Comune di Viareggio ;
- Denuncia di ultimazione delle opere prot. 34596 del 10-02-2011;
- Certificato di Collaudo Statico prot. 81410 del 31-03-2011 ;
- Caratteristiche delle strutture cantina e vano ascensore in c.a., struttura in elevazione con travi e pilastri in c.a. e acciaio, solai di piano e del tetto in latero-cementizi .

CERTIFICATO ENERGETICO: non è stata reperita la certificazione energetica

Condominio: dalla lettura degli atti di vendita delle altre unità immobiliari che compongono il condominio, nonché dall'assenza di targhe sulla facciata dell'edificio,

il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di cui trattasi non risulta regolamentato da alcun regolamento di condominio né tabelle millesimali.

Inoltre, a puro titolo informativo, si segnala che nei citati atti di compravendita delle altre unità immobiliari che compongono l'edificio è riportata la trascrizione n.3031 del 21.03.2008 di atto unilaterale di obbligo edilizio del Notaio Fabio Monaco del 19.03.2008 rep.n.41485, a favore del Comune di Viareggio, con il quale la società venditrice Edilconsult SRL si è impegnata per sé ed aventi causa a costituire e mantenere il rialzamento del sottotetto ai soli fini residenziali in un'unica unità immobiliare con il piano sottostante e che, quindi, non potrà essere frazionato per la formazione di una nuova unità immobiliare.

Consistenza (superficie commerciale):

Calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vari piani, determinata sulla base dei rilievi eseguiti, considerando $\frac{1}{2}$ murature perimetrali esterne condominiali. In merito ai coefficienti di ragguaglio utilizzati per calcolare la superficie commerciale, alcuni sono stati personalizzati in considerazione delle caratteristiche e finiture dei locali come rilevate in loco:

abitazione P.T. (superficie esterna lorda) circa mq.70 x 100%=	mq. 70,00
terrazza circa mq.14 x 25% =	mq. 3,50
piano seminterrato h= 2.15-2,40 (s.e.l.) circa mq. 28 x 60 % =	mq. 16,80
resede coperta p. seminterrato circa mq. 7 x 25% =	mq. 1,75
giardino circa mq. 63 x 15% =	mq. 9,45
manufatto in fondo al giardino (s.e.l.) circa mq. 25x60%=	<u>mq. 15,00</u>
totale superficie commerciale mq.	mq. 116,50

Confini:

l'appartamento confina a nord con aria su via Colombo, a est mappale 53, a sud aria su corte interna mappale 259, a ovest mappali 51 e 136, s.s.a.

Referenze catastali: l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto, foglio 8 con il mappale 52 sub.4, categoria A/2,

classe 6, vani 5,5, superficie catastale mq.123, escluse aree scoperte mq.120, R.C. € 995,60.

Le parti comuni del compendio sono identificate nell'elaborato planimetrico in atti con il mappale 52 sub.3, bene comune non censibile vano ascensore e scale comuni a tutti i subalterni che compongono il fabbricato e mappale 52 sub.7 vano ad uso ripostiglio e locale deposito al servizio delle tre unità che compongono il fabbricato, bene comune censibile, categoria C/2, classe 5, mq.5, R.C. € 23,24.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto tranne piccole differenze-errori grafici che non si ritiene influiscono sulla rendita catastale e quindi non necessitano della presentazione di nuova planimetria catastale.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che i subalterni 4 e 7 del mappale 52 derivano dagli originari sub.1 e 2 a seguito di variazione del 01.06.2011 pratica n. LU0107873 in atti dal 01.06.2011 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione – frazionamento e fusione (n.29665.1/2011).

Provenienza:

la piena proprietà del compendio immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto pervenne alla con atto di acquisto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 31.07.2007 rep.n.40360 trascritto a Lucca il 04.08.2007 al n. 10008 di formalità. In particolare la società acquistava l'intero fabbricato da terra a tetto corredato di retrostante giardino sul quale insisteva un fabbricato con tettoia, balcone fronte strada e terrazza coperta allora tutto identificato dai sub.1 e 2 del mappale 52.

Al venditore l'intero immobile era pervenuto con atto di acquisto del Notaio Arnaldo Sartini di Viareggio del 15.05.1974 rep.n.22873 registrato a Viareggio il 27.05.1974 vol.155 trascritto a Lucca il 27.05.1974 al n. 4696 part.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

ELENCO ATTI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato in oggetto di cui fanno parte le unità immobiliari è di vecchia costruzione, non sono stati rintracciati i permessi di costruzione originari, è stato comunque oggetto di importanti interventi di ristrutturazione autorizzati con alcuni dei titoli edilizi elencati in appresso:

55100 LUCCA - S.Concordio C.da., via Guidiccioni trav.I, 24 - TEL. (0583) 582214 - FAX. (0583) 319476 - e-mail studio.kostner@gmail.com

G.F. e P.L. 01698650460

L'edificio originario di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato costruito in data anteriore al 30.09.1967. Il fabbricato originario sembra risalire a data anteriore al 1942, risulta già presente anche nelle mappe di impianto del catasto (così dette "Canapine") ed è stata rintracciata una L.E. del 1940;

- **Licenza Edilizia n.113 rilasciata dal Comune di Viareggio il 29.04.1940**, è il primo atto autorizzativo che è stato possibile rintracciare, sembra che riguardi un piccolo ampliamento eseguito sul retro del fabbricato;
- **Autorizzazione Edilizia n.167 del 1984** per il rifacimento della copertura della terrazza al piano primo lato corte ;
- **Art.26 L.47/85 prot. Edilizia privata n. 1112 del 1991** (prot.gen.n.2452 del 18.02.1991), avente ad oggetto alcune opere interne;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1543 del 29.09.2000** (di cui alla Domanda di Condono Edilizio prot. 11940 del 30.09.1986 l. 47/85). Dall'esame degli elaborati grafici si rileva che il fabbricato era elevato a tre piani fuori terra (piano terreno, piano ammezzato e piano primo) oltre al piano seminterrato, con il corredo di una manufatto posto in fondo alle resede retrostante.

Merita evidenziare che nelle tavole della L.E. 113/40 erano riportate solo due piani, non era indicato il piano ammezzato. Si ritiene comunque che il Tecnico

Comunale incaricato all'epoca dell'istruttoria della pratica, abbia effettuato le opportune verifiche. E' comunque possibile presentare eventuali rettifiche/integrazioni alla C.E.S. in oggetto, sulla base di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29/04/2019, eventuali sanzioni integrative non sono al momento quantificabili in quanto verranno determinate dal tecnico comunale sulla base degli elaborati grafici che verranno depositati. Va comunque precisato che successivamente il fabbricato è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione autorizzati sulla base dei titoli elencati in appresso;

- **D.I.A. n° 332 del 2008** (prot. gen. 13857 18.02.2008) avente per oggetto la *"ristrutturazione edilizia per formazione di n. 3 unità immobiliari residenziali"*. Relativa autorizzazione paesaggistica n.53 del 20.02.2008 con inizio lavori in data 04.09.08 prot.n.67391;

Comunicazione per lavori di somma urgenza presentata prot.n.72621 del 26.09.2008 ai sensi dell'art. 13.10 del R.E. Comunale inerenti la DIA n. 332 del 2008;

- **D.I.A. 2226/2008** (prot.gen.n.76226 del 10.10.2008) variante alla D.I.A. n.332/2008 in riferimento alla comunicazione per interventi urgenti ai sensi dell'art. 13.10 del R.E. Comunale (prot. 72621 del 26.09.2008);
- **Accertamento di Conformità e di Compatibilità Paesaggistica n. 307 del 2009** (rilasciata ai sensi dell'art.140 della L.R. n.1/2005 e dell'art. 167 del D.Lgs. 42/04) prot. gen. 39539 del 28-05-2009 e prot. gen. 39542 del 28-05-2009, avente per oggetto "*Modifiche interne ed esterne eseguite in difformità dalla D.I.A. prot. ed. n. 332/2008, n. 2226/2008 fabbricato ad uso residenziale*". Parere favorevole Soprintendenza BB.CC.AA. di Lucca del 23.09.2009 prot. n. 12311.

Si fa rilevare che dall'esame della relazione allegata al titolo in oggetto, si evince che la Sanatoria aveva per oggetto anche le difformità rilevate durante un Accertamento della Polizia Municipale svolto nel corso dei lavori (Accertamento prot. 22353 del 18.03.2009) dal quale risultava che rispetto ai titoli abilitativi in corso DIA 332 e DIA 226 risultavano eseguite demolizioni di porzioni di muratura sulla parte retrostante l'edificio, in particolare per quanto concerne il piano primo ;

- **D.I.A. 2395 del 30-10-2009** variante alla D.I.A. n.332/2008 e alla D.I.A. n. 2226/2008 ;
- **Autorizzazione Paesaggistica 107 del 07.03.2011 (domanda prot. 76383 del 22-12-2010 rif. E.P. 3300/2010)** in variante alla D.I.A. 332/2008, D.I.A. 2226/2008, Accertamento di Conformità 307/2009 e D.I.A. 2395/2009.

Il parere della Soprintendenza (prot. 2025 del 17.02.2011) contiene però una prescrizione "*a condizione che non siano installati i condizionatori d'aria*", che non sembra ripetuta nella Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune, infatti nella tavola grafica di progetto (Tav. 2) della Autorizzazione Paesaggistica sono rappresentate tre unità esterne per il condizionamento, una sopra il tetto del fabbricato, una nella facciata retro del piano primo e una al piano terreno sul muro lato monte della resede esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di stima, questa ultima unità allo stato risulta installata. In considerazione di quanto sopra non è chiaro se l'unità esterna di condizionamento vada considerata regolarmente

autorizzata o meno. Si fa inoltre rilevare che il lavatoio esterno attaccato alla muratura del fabbricato accessorio non è rappresentato nella Autorizzazione Paesaggistica e negli atti edilizi e quindi da considerarsi realizzato in assenza di titolo;

- **S.C.I.A. n. 559 del 21.03.2011** (prot. gen. n.16149 del 16.03.2011) avente per oggetto interventi di completamento opere in variante alla D.I.A. 332/2008, D.I.A. 2226/2008, Accertamento di Conformità 307/2009 e D.I.A. 2395/2009;
- **Variante a stato finale ai sensi dell'art. 142 della L.R.T. 1/2005 prot. 45949 del 29.07.2011** in riferimento ai titoli abilitativi D.I.A. 332/2008, D.I.A. 2226/2008, Accertamento di Conformità 307/2009, D.I.A. 2395/2009 e S.C.I.A. 559/2011. Si precisa che la pratica di Variante stato finale è allegata alla SCIA 559/2011 e che la Variante Finale è stata depositata con la Dichiarazione di ultimazione lavori e di Conformità (prot. 45949 del 2011);
- **Attestazione di Abitabilità prot. gen. 45949 del 29-07-2011**, avente per oggetto i titoli abilitativi elencati in precedenza, con dichiarazione di ultimazione lavori e certificato di conformità. In merito alla pratica di agibilità è stata visionata una comunicazione del Comune di Viareggio, datata 06-06-2012, ove si fa riferimento ad un verbale della ASL 12 (prot. 12723/2012), con il quale a seguito di specifico sopralluogo, si dichiarava che il fabbricato non possedeva i requisiti di abitabilità previsti. Con la citata comunicazione, il Comune intimava alla proprietà di procedere entro 30 giorni alla messa a norma di quanto rilevato e riportato nel citato verbale ASL. Dalla lettura del verbale ASL risulta che le verifiche eseguite risultano quasi tutte positive (requisiti igienico sanitari; impianto elettrico; impianto termico), ad eccezione della verifica dei requisiti acustici passivi dell'edificio che risulta negativa. Lo scrivente non entra nel merito della completezza o meno delle verifiche acustiche eseguite dall'ASL, dalle quali però risulta che:
 - Esito negativo della verifica dell'isolamento acustico per via aerea delle facciate: prova eseguita in corrispondenza della camera lato strada presente al piano terreno (che fa parte dell'appartamento oggetto di stima), i risultati di tale prova avevano dato un valore dell'indice d'isolamento acustico standardizzato di facciata pari a 31 dB che non

verifica ed è ben lontano dal valore minimo previsto dalla normativa pari a 40 dB;

- Esito positivo dell'isolamento del rumore da calpestio; prova eseguita tra camera del piano primo e soggiorno del piano terreno (che fa parte dell'appartamento oggetto di stima), tale prova ha dato un valore di 58 dB che è inferiore al valore limite di 63 dB previsto dalla norma e quindi è verificato.

Lo scrivente non ha potuto accertare se la ditta ha poi realizzato i lavori necessari ad adeguare l'isolamento di facciata, in via prudenziale si ipotizza che la ditta non abbia realizzato alcun intervento di adeguamento acustico nella facciata lato strada e quindi si ritiene che vadano eseguiti gli interventi di adeguamento per migliorare i requisiti acustici dell'isolamento aereo della facciata a piano terreno dell'abitazione oggetto di stima. Come intervento di adeguamento, visto che di solito le problematiche di isolamento di facciata sono imputabili ad una carenze degli infissi, si ipotizza la sostituzione dell'infisso della camera lato strada a piano terreno (finestra a tre ante) con un nuovo con prestazioni acustiche superiori. Lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione il costo di tale intervento edile, ai soli fini della stima si stima un costo indicativo di sostituzione dell'infisso, compreso opere edili accessorie e smontaggio e smaltimento dell'infisso esistente, a corpo di € 5.000,00;

- **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs n.42/2004 n.1141 del 27.05.2019**, avente per oggetto *“opere realizzate in corso di costruzione e consistenti nel posizionamento del colmo della copertura non al centro rispetto all'edificio....., lievi modifiche nella distribuzione degli ambienti interni, errata indicazione delle dimensioni del balcone fronte strada”*. Si precisa che questa pratica non riguarda l'Unità Immobiliare oggetto di stima ma l'Unità Immobiliare del piano secondo e terzo (sub. 6);
- **Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 1144/2019** avente per oggetto quanto indicato al punto precedente. Si precisa che questa pratica non riguarda l'Unità Immobiliare oggetto di stima ma l'Unità Immobiliare del piano secondo e terzo (sub. 6);
- **Accertamento di Conformità e Compatibilità Paesaggistica n. 311 del 12.09.2019** (domanda prot. 36945 del 24-05-2019) art. 209 L.R. 65/2014, avente

per oggetto “modifiche di prospetto e interne ad unità residenziale“. Si precisa che questa pratica non riguarda l’Unità Immobiliare oggetto di stima ma l’Unità Immobiliare censita catastalmente con il sub. 6;

Verifica conformità – difformità rilevate – costi regolarizzazione

Dal confronto tra lo stato autorizzato desunto dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi (in particolare la Variante Stato Finale allegata alla comunicazione di fine lavori e Attestazione di Abitabilità prot. gen. 45949 del 29-07-2011) e quanto accertato dallo scrivente tramite rilievo dettagliato della Unità Immobiliare oggetto di stima, sono emerse alcune leggere differenze-difformità che si elencano in appresso:

- La distribuzione interna dei due piani oggetto di stima (piano terreno e seminterrato) risulta sostanzialmente conforme con quanto autorizzato, alcune misure interne in pianta differiscono leggermente da quelle autorizzate ma le differenze rientrano nella tolleranza di costruzione prevista dalla normativa vigente;
- In difformità a quanto autorizzato, si rileva come il manufatto pertinenziale posto nel giardino abbia impiantistica idonea all’uso abitativo (climatizzatore, predisposizione acqua, scarichi e gas per un angolo cottura) per cui non sarebbe autorizzato. Si ritiene necessario un intervento di messa in pristino dello stato autorizzato con eliminazione di gran parte dell’impiantistica abusivamente realizzata, che si ritiene in contrasto con la sua destinazione urbanistico-edilizia a ripostiglio (asportazione degli impianti e il ripristino delle murature), il costo si stimano a corpo in circa € 2.000,00;
- il piccolo ripostiglio posto al piano interrato che ha altezza di ml 2,15, anche se non dotato di rivestimento, risulta dotato di predisposizione per l’impiantistica di un bagno (scarichi e impianto idro sanitario), in contrasto con la sua destinazione urbanistica-edilizia a ripostiglio e con la sua altezza. Si ritiene necessario un intervento di messa in pristino dello stato autorizzato con eliminazione dell’impiantistica abusivamente realizzata che si ritiene in contrasto con la sua destinazione urbanistico-edilizia a ripostiglio (asportazione degli impianti e il ripristino delle murature), il costo si stima a corpo in circa € 1.000,00;

- Le altezze interne dell'appartamento oggetto di stima (piano seminterrato e terreno) risultano sostanzialmente conformi con quanto autorizzato, l'altezza di progetto del piano terreno è ml 2,70 e del piano seminterrato sono ml 2,40-2,15, mentre le altezze rilevate sono rispettivamente al piano terreno circa ml 2,68/2,70 e al piano seminterrato circa ml 2,42-2,15. Le differenze sono minimali e rientrano nella tolleranza di costruzione prevista dalla normativa vigente;
- La forma e la dimensione di una porzione limitata della zona pavimentata della resede esclusiva esterna risulta in parte difforme;
- In considerazione di quanto sopra indicato in merito alla Autorizzazione Paesaggistica 107, non è chiaro se l'unità esterna di condizionamento vada considerata regolarmente autorizzata o meno. Si fa inoltre rilevare che il lavatoio esterno attaccato alla muratura del fabbricato accessorio non è rappresentato nella Autorizzazione Paesaggistica e negli atti edilizi e quindi da considerarsi realizzato in assenza di titolo;
- In considerazione di quanto indicato in precedenza in relazione alla dichiarazione di Abitabilità, si ritiene di dover procedere con un intervento di adeguamento acustico nella facciata lato strada e quindi si ritiene che vadano eseguiti gli interventi di adeguamento per migliorare i requisiti acustici dell'isolamento aereo della facciata a piano terreno dell'abitazione oggetto di stima. Come intervento di adeguamento, visto che di solito le problematiche di isolamento di facciata sono imputabili ad una carenza degli infissi, si ipotizza la sostituzione dell'infisso della camera lato strada a piano terreno (finestra a tre ante) con un nuovo con prestazioni acustiche superiori. Lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione il costo di tale intervento edile, ai soli fini della stima si stima un costo indicativo di sostituzione dell'infisso, compreso opere edili accessorie e smontaggio e smaltimento dell'infisso esistente, a corpo di € 5.000,00;
- L'altezza esterna totale del fabbricato condominiale misurata sul prospetto lato strada sotto la gronda (come indicato negli elaborati di progetto), riferita al marciapiede è di circa ml 11,04 e sostanzialmente coincide con l'altezza di progetto che è ml 11,08;

- Il prospetto retro del fabbricato principale differisce leggermente dagli atti autorizzativi per il disegno degli infissi, inoltre negli elaborati grafici allegati al citato atto autorizzativo si notano alcuni errori grafici di rappresentazione (prospetto retro) ;
- Si precisa che lo scrivente non ha eseguito verifiche di conformità di dettaglio della parti condominiali ;

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Per regolarizzare le difformità elencate in precedenza si dovrà preventivamente procedere con la presentazione di un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, e una Sanatoria Edilizia (predisponendo un idoneo atto autorizzativo in sanatoria – art. 209 Attestazione di Conformità in Sanatoria), con il pagamento di una sanzione minimale edilizia e paesaggistica e che al momento non è quantificabile con precisione.

Ai soli fini della stima si può quantificare un costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità elencate (spese tecniche per redazione dei nuovi elaborati grafici, documenti da allegare alle sanatorie, ecc.; diritti comunali e sanzioni) **che si stima in circa € 8.000,00 compreso accessori.**

Vanno inoltre considerati i costi per l'esecuzione di alcuni lavori: lavori di messa in pristino con asportazione degli impianti presenti nel citato ripostiglio al piano seminterrato che si stimano in € 1.000,00 ; lavori di messa in pristino con asportazione degli impianti presenti nel citato ripostiglio posto in fondo al giardino, che si stimano in € 2.000,00 ; costi di adeguamento dei requisiti di isolamento acustico di facciata evidenziato in precedenza con sostituzione dell'infisso, lo scrivente non è in grado di quantificare con precisione il costo di tale intervento edile, ai soli fini della stima si ipotizza un costo indicativo di sostituzione dell'infisso, compreso opere edili accessorie e smontaggio e smaltimento dell'infisso esistente, a corpo di € 5.000,00 ; **costo complessivo dei lavori di messa in pristino € 8.000,00**

URBANISTICA e VINCOLI

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente (approvato con Delibera del C.C. n° 52 del 04-11-2020, esecutivo dal 17-01-2020 - scadenza teorica del vincolo 17-01-2025), l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Disciplina delle zone urbanistiche “ A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico “ art. 40;
- Classificazione degli edifici – “ 3- edifici di valore tipologico” art. 39;
- Morfotipi dell’insediamento “ TR1 – Tessuti ad isolati chiusi e semichiusi” art. 54;
- Il lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato;
- Il Lotto rientra nella UTOE 4 Passeggiata;
- **Vincoli:** l’area esaminata risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all’art.142 lettera C del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 s.m.i. ;

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Lo scrivente ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso , conservazione e di diritto in cui si trova l’immobile ; le tipologia dell’immobile ; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona . In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

• Consistenza calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vari piani, determinata sulla base dei rilievi eseguiti, considerando ½ murature perimetrali esterne condominiali. In merito ai coefficienti di ragguaglio utilizzati per calcolare la superficie commerciale, alcuni sono stati personalizzati in considerazione delle caratteristiche e finiture dei locali come rilevate in loco:

- abitazione P.T. (superficie esterna lorda) circa mq.70 x 100%= mq. 70,00
- terrazza circa mq.14 x 25% = mq. 3,50
- piano seminterrato h= 2.15-2,40 (s.e.l.) circa mq. 28 x 60 %= mq. 16,80
- resede coperta p. seminterrato circa mq. 7 x 25% = mq. 1,75
- giardino circa mq. 63 x 15% = mq. 9,45
- manufatto in fondo al giardino (s.e.l.) circa mq. 25x60%= mq. 15,00
- totale superficie commerciale mq. **mq. 116,50**

- stato di possesso del bene in capo alla società proprietaria, al momento del sopralluogo l'immobile era libero e privo di mobilia;
- collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti; l'unità immobiliare è ubicata in zona di pregio a destinazione prevalentemente residenziale, e risulta facilmente accessibile;
- Livello di finitura e stato di conservazione: l'appartamento e il manufatto di corredo si trovano in buone-ottime condizioni di uso e manutenzione rifiniti con materiali di buona qualità. Il livello di finitura risulta medio-alto anche se le finiture risentono un po' dell'epoca di costruzione che risale circa al 2010;
- conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile: In merito alla conformità edilizia-urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli della perizia. Si evidenzia che l'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie descritte in dettaglio nel relativo capitolo, i costi di messa in pristino e di regolarizzazione sono stati sommariamente stimati in circa € 16.000,00;
- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate) per il primo semestre del 2024 per la zona B1; per le abitazioni di tipo civile; zona centrale capoluogo lungomare a nord del molo città giardino, tipologia civile abitazione, valore di mercato minimo € 2.900,00, valore di mercato max € 4.300,00;
- grado di appetibilità commerciale dei beni e indagine tecnico-economica svolta nel settore delle compravendite: Si fa rilevare che l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in zona di pregio a poca distanza dal mare, ma presenta alcune elementi negativi che ne penalizzano il valore: mancanza di posto auto esclusivo; dl'unità immobiliare è dotata di una sola camera che presenta dimensioni limitate e affaccia sulla strada;
- lo scrivente ha svolto ricerche e indagini sul mercato immobiliare della zona, anche attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari. In base alle notizie tecnico economiche rilevate per immobili simili nella zona e dai dati tecnico-economici intrinseci dei beni, abbinati a considerazioni specifiche, ha permesso di stimare il più probabile valore di mercato unitario pari a €/mq 3.700,00.
Considerata la consistenza dell'appartamento riportata in precedenza (superficie commerciale 116,50 mq), fatti semplici calcoli, applicando il valore unitario stimato

alla superficie commerciale del bene, detratte le spese di regolarizzazione edilizie-urbanistica e catastali elencate e quantificate in precedenza (€ 16.000,00) si ottiene :

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'intero cespite, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a € 415.000,00 in cifra tonda.

Valore a base d'asta

Tenuto conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastali, sugli impianti, sulle strutture, ecc. ; considerate inoltre le problematiche evidenziate in precedenza in particolare nel capitolo "Situazione edilizia-urbanistica" e le relative detrazioni già applicate nel capitolo stima per determinare il valore di mercato del complesso; tenuto conto delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di una ulteriore riduzione percentuale del 20% da applicare al valore di mercato stimato in precedenza per determinare il valore a base d'asta. In relazione a quanto sopra, fatti semplici calcoli, si ottiene **un valore a base d'asta pari a € 332.000,00.**

Infine merita evidenziare che: non sono state effettuate verifiche relative alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa e ai progetti strutturali; non sono state effettuate verifiche degli impianti tecnologici con verifica del loro funzionamento e della loro conformità alle normative vigenti; non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari; non sono inoltre state seguite verifiche sul rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, impiantistiche, ecc. .

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

- **Nota di Iscrizione n. 3067 del 08.09.2008**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Fabio Monaco del 04.9.2008 rep.n.42289/13752 a favore della

. 0 . 0 . 0 .

3) Ufficio allestito ad uso appartamento posto in Viareggio via Giuseppe Mazzini 22.

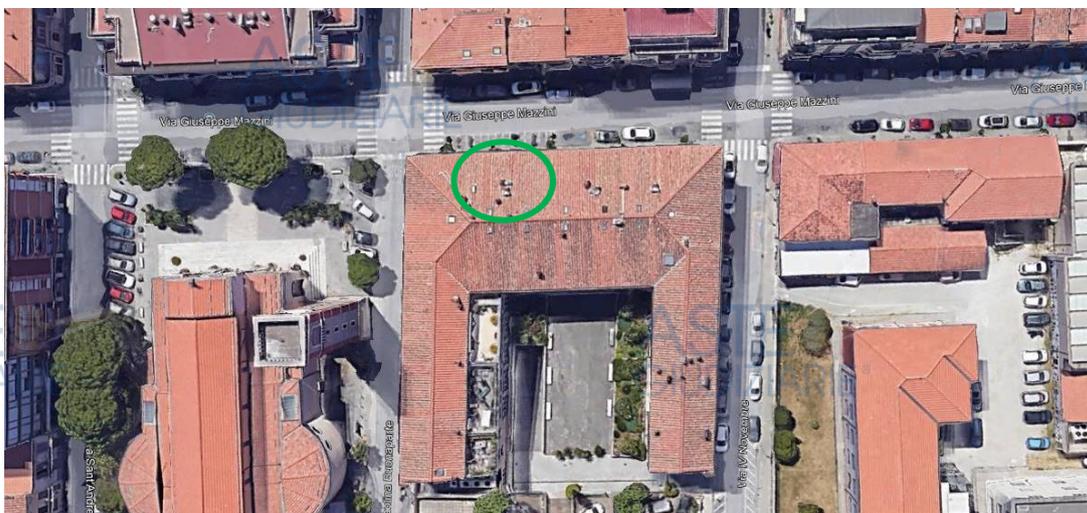
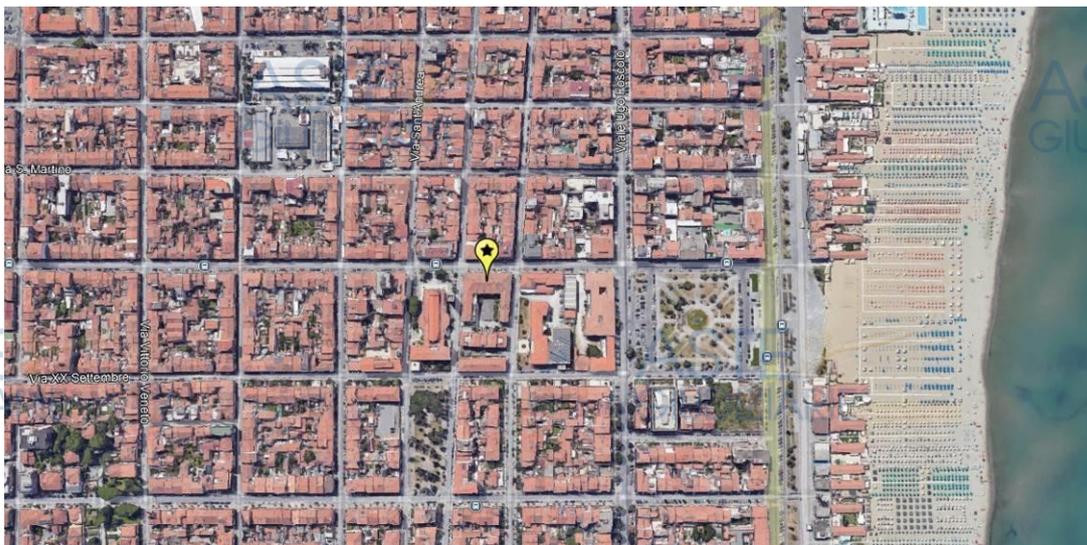
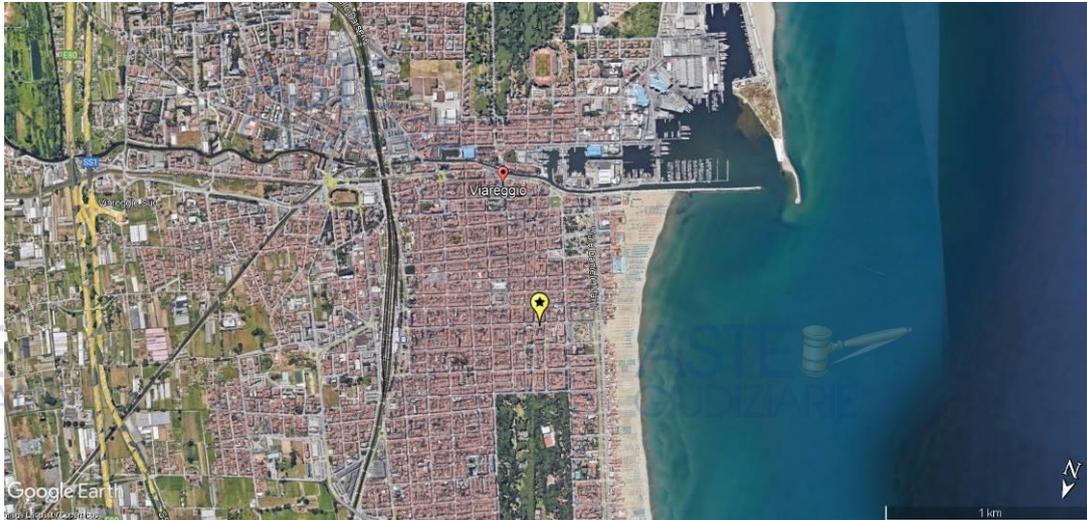
La piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio (di fatto abusivamente allestita come abitazione) posta al piano primo di un fabbricato di maggior mole elevato su due piani fuori terra oltre seminterrato di rilevante interesse storico e architettonico denominato "Palazzo Umberto Primo".

Si compone di ingresso – studio, archivio (ove abusivamente è stato attrezzato un angolo cottura), altro vano a studio, disimpegno e bagno, Nei due vani principali di cui uno con soffitti voltati, ed altezze rispettivamente di circa ml 5,20/5,40 e circa ml 4,90, sono stati messi in opera due elementi di arredo a soppalco, uno di forma trapezoidale nella stanza di ingresso e uno di forma rettangolare nella seconda stanza.

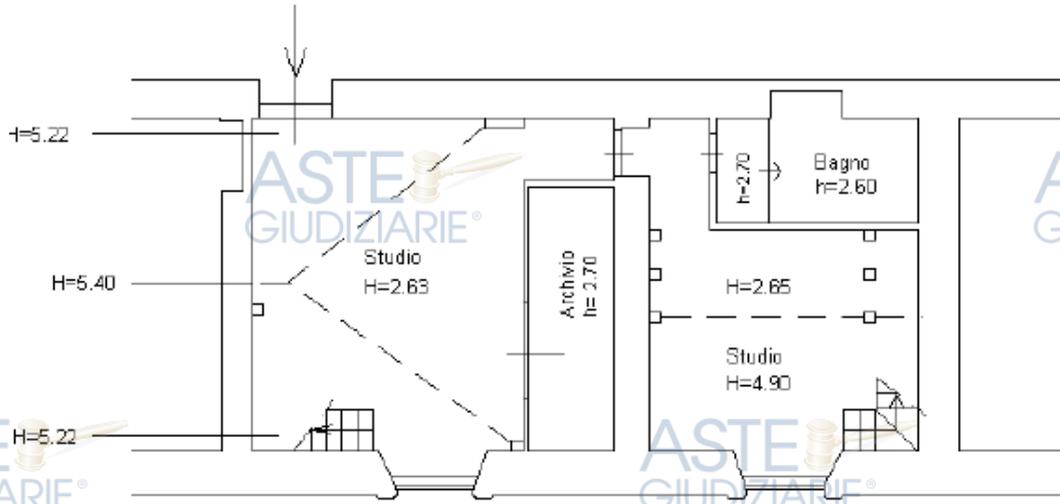
Corredata, al piano interrato, da posto auto al quale si accede da rampa carrabile condominiale che ha accesso da via IV Novembre attraverso il cortile condominiale e da vano ad uso ripostiglio sempre ubicato nel piano interrato, al quale si accede mediante passo pedonale da esercitarsi su una striscia di area della costante larghezza di ml.1,00 e lunghezza di ml.1,70 posizionata in prossimità del corridoio di accesso la cui relativa servitù venne costituita con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 01.02.2007 rep.n.39262 trascritta a Lucca il 13.02.2007 al n. 1883 part.

All'unità immobiliare si accede dal civico n. 22 di via G. Mazzini mediante portone in legno a doppia anta, vano scale monumentale con scalinata centrale in marmo, ascensore e ampio disimpegno condominiale al piano primo. Il tutto a comune con le unità immobiliari che da detto ingresso hanno accesso. Al posto auto e al ripostiglio al piano seminterrato si accede sia da via Mazzini mediante l'ingresso di cui sopra, sia direttamente da via IV novembre mediante passo pedonale e carrabile da esercitarsi su di una striscia di terreno adibita a tale scopo collegata alla rampa di accesso al piano seminterrato. Detta striscia di terreno è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 12 con il mappale 1037 sub.70 quale bene comune non censibile ed è al servizio dei due fabbricati che la fronteggiano come riportato nell'atto di obbligo autenticato dal Notaio Francesco Rizzo del 31.10.1994 rep.n.209375 registrato a Viareggio il 04.11.1994 al n. 1223 trascritto a Lucca il 01.12.1994 al n. part. 11505.

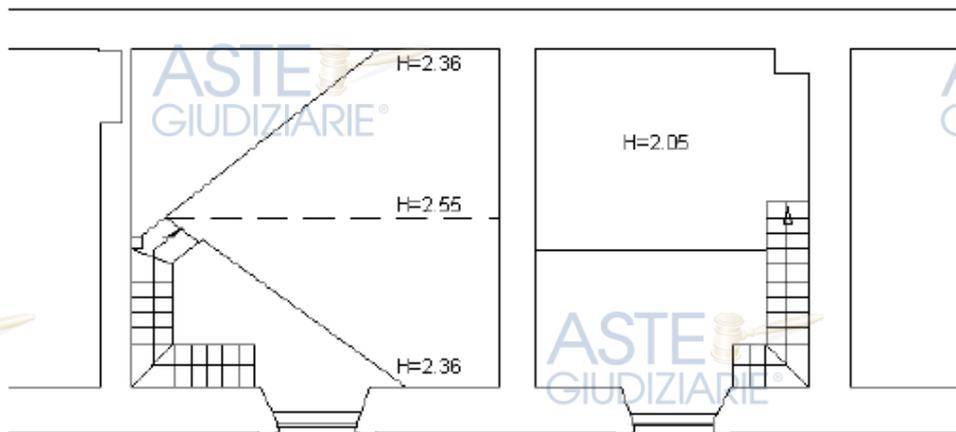
Corredato da tutte le parti comuni del compendio immobiliare di cui risulta parte ed in particolare sull'ingresso, vano scale e ascensore (sub.32) e sull'area di manovra e rampa di accesso al piano seminterrato (sub.103).



Sotto estratto planimetrie catastali ufficio fuori scala - sub. 104



PIANO PRIMO



SOPPALCO



Sopra estratto planimetria catastale ripostiglio piano interrato, fuori scala - sub. 99

Sotto estratto planimetria catastale posto auto piano interrato, fuori scala - sub. 97





Sotto foto ingresso, loggia condominiale e disimpegno condominiale piano primo



Sotto foto interne unità immobiliare



Sotto foto soppalco prima stanza





8



Sotto foto soppalco seconda stanza



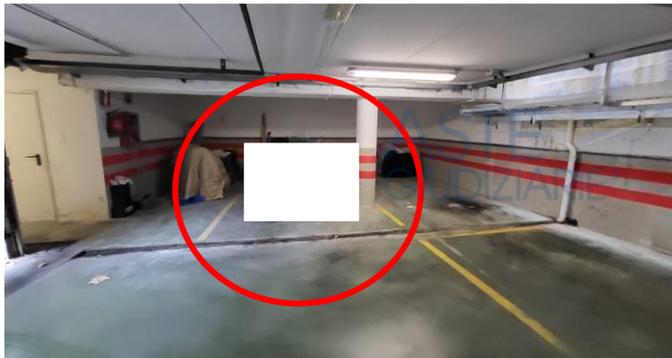
Sotto foto ingresso carrabile per accesso piano interrato da via IV Novembre



Sotto foto rampa carrabile accesso interrato



Sotto foto posto auto e ripostiglio



Caratteristiche tecniche e rifiniture:

- Pavimenti parte in marmo parte in parquet;
- Intonaci tipo civile abitazione;
- Pavimento e rivestimento del bagno in marmo;
- Impianto elettrico sottotraccia, non sono state rintracciate le certificazioni e dichiarazioni di conformità dell'impianto;
- Impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia autonoma a gas metano posta nel locale archivio oggi allestito come cucina, non sono state rintracciate le certificazioni e dichiarazioni di conformità dell'impianto;
- Impianto di condizionamento con split a parete;
- Porte interne in legno laccato;
- Infissi esterni in legno con vetrocamera;
- Scale interne di accesso al soppalco una in vetro e metallo e l'altra rivestita in legno con sottostante armadiatura;
- Strutture soppalchi sembrano in carpenteria metallica rivestita e parapetti metallici;

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare, ad un esame visivo, si presenta in buone-ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Il livello di finitura risulta medio-alto.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: Dall'esame della documentazione Edilizia è emerso il Certificato di Collaudo Statico dal quale sono state estrapolate le seguenti informazioni che si riportano a solo titolo informativo e che non sono state oggetto di verifica da parte dello scrivente:

- Pratica strutturale – Denuncia al Genio Civile di Lucca, prot. 18043, pratica sismica n° 1498 del 04.12.2002 Comune di Viareggio;
- Denuncia di ultimazione delle opere prot. 17201 del 18-11-2003;
- Certificato di Collaudo Statico prot. 19195 del 24-12-2003.

CERTIFICATO ENERGETICO : non è stata reperita alcuna certificazione energetica.

Consistenza (superficie commerciale):

Calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vari piani, determinata sulla base dei rilievi eseguiti, considerando $\frac{1}{2}$ murature perimetrali esterne condominiali. In merito ai coefficienti di ragguaglio utilizzati per calcolare la superficie commerciale, alcuni sono stati personalizzati in considerazione delle caratteristiche e finiture dei locali come rilevate in loco:

superficie ufficio circa mq. 70,00 x 100% =	mq	70,00
soppalchi h= 2.05 e h= 2,40 circa mq.35 x 70% =	mq	24,50
cantina circa mq.6 x 25% =	mq.	1,50
totale superficie commerciale	mq.	96,00

posto auto coperto piano interrato (superficie utilizzabile) circa mq. 14,00

Confini:

l'appartamento confina con il mappale 401 sub.34, corridoio condominiale sub.32, mappale 401 sub.44, aria su via Mazzini, s.a.a.

Il posto auto confina con il mappale 401 sub.98, terrapieno, mappale 401 sub.96, area di manovra comune sub.103, s.s.a.

Il ripostiglio confina con mappale 401 sub.100, terrapieno, mappale 401 sub.71, corridoio comune sub.102, s.s.a.

Referenze catastali:

l'unità immobiliare, il posto auto e la cantina sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto, foglio 12 , con i mappali:

401 sub.104 (l'ufficio) categoria A/10, classe 3, vani 3,5, R.C. € 1185,79;

401 sub. 97 (il posto auto) categoria C/6, classe 5, mq.12, superficie catastale mq.13, R.C. € 58,26;

401 sub.99 (la cantina) categoria C/2, classe 8, mq.8, superficie catastale mq.6, R.C. € 57,43.

La planimetria dell'ufficio corrisponde sostanzialmente alla distribuzione rilevata, tranne che per il suo utilizzo effettivo che di fatto sembra essere quello residenziale in

quanto è presente una cucina (realizzata nel locale archivio) e un letto posizionato nel secondo soppalco.

La planimetria del ripostiglio ubicato nell'interrato (sub. 99) riporta una altezza di ml 2.40 che differisce da quella rilevata che è di circa ml 2,80, si ritiene necessaria la presentazione di pratica DOCFA con la nuova planimetria per migliore rappresentazione grafica, con un costo che si stima a corpo in € 600,00 .

Le parti comuni del compendio sono identificate nell'elaborato planimetrico in atti del Catasto Fabbricati di Viraggio nel foglio 12 mappale 401 sub.32 ingresso, vano scale e ascensore comuni ai sub.34,80,82,39,83,44,104 e dal 47 al 57, dal 68 al 71,74,75 e dall'87 al 101 e mappale 401 subalterno 103 area di manovra e rampa di accesso al piano seminterrato comune ai subalterni dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74,75 e dall'87 al 101, al 104.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il mappale 401 sub.104 deriva dall'originario sub.45 per variazione del 11.12.2002 pratica n.254005 demolizione parziale – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione- frazionamento e fusione (n.11066.1/2002) e successiva variazione per ampliamento del 17.07.2012 pratica n. LU0105274 in atti dal 17.07.12 ampliamento (n.13555.1/2012).

Il mappale 401 sub.97 e il mappale 401 sub.99 derivano da variazione del 05.02.2004 pratica n.LU0019927 in atti dal 05.02.2004 divisione – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n.1104.1/2004).

Provenienza:

la piena proprietà è pervenuta alla Edilconsult srl per acquisto dalla soc.

con atto del Notaio Fabio Monaco del 15.05.2013 rep.n.49668 trascritto a Lucca il 17.05.2013 al n.5176.

Alla società era pervenuta con atto del Notaio Fabio Monaco del 01.02.2007 rep.n.39262 trascritto a Lucca il 13.02.2007 al n. part.1882 dalla

era pervenuta con atto del Notaio Francesco Rizzo del 30.07.91 rep.n.192959 trascritto a Lucca il 09.08.1991 al n. part. 8211.

Condominio:

Secondo quanto riportato nel regolamento di condominio (che si allega) si evidenzia quanto segue:

Il condominio di cui l'unità immobiliare fa parte denominato Palazzo Umberto Primo, è suddiviso in tre scale condominiali (B, E e H) che servono rispettivamente 4,8, e 3 unità immobiliari, cinque fondi commerciali al piano terra con ingresso indipendente e una unità immobiliare su quattro livelli con ingresso indipendente.

L'area di accesso carrabile e pedonale dalla via IV novembre, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio 12, mappale 1037 sub.70, è oggetto di servitù attiva di passaggio per i condomini come da atto di obbligo autentificato dal Notaio Francesco Rizzo del 31.10.1994 rep.n. 209375, registrato a Viareggio il 04.11.1994.

Per una completa informazione su servitù, vincoli, usi stc. Si rimanda alla lettura del regolamento di condominio che si allega.

L'intero immobile ricade in zona soggetta alle disposizioni di tutela ai sensi della legge 1089 del 01.06.1939 e pertanto ogni intervento di rifacimento e tipo di colorazione alle recinzioni, alle facciate, ai tetti e ai tendaggi e disposizione e tipi di piante dei giardini sono subordinati all'accettazione da parte della Sovrintendenza alle Belle

Arti.

Tabelle ripartizione spese:

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria parti comuni a tutte e 22 le unità immobiliari Tabella A

Manutenzione piazza interna, illuminazione, pulizia e manutenzione delle aiuole della stessa, del cancello carrabile su via IV novembre di pertinenza a tutti gli appartamenti e ai fondi commerciali che vi si affacciano :tabella B.

Spese di assicurazione : tabella M.

Spese manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni agli appartamenti della scala B quali manutenzione portone di ingresso, cassette postali, videocitofono, pulizia e illuminazione ingresso, manutenzione agli impianti centralizzati TV e satellitare : tabella C. Spese di manutenzione del vano scala e ascensore e pianerottoli : tabella D.

Spese manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni agli appartamenti della scala E quali: manutenzione portone di ingresso, cassette postali, videocitofono,

pulizia e illuminazione ingresso, manutenzione agli impianti centralizzati TV e satellitare : tabella E. Visto che la scala e l'ascensore dell'ingresso E per il tratto che conduce dal piano terra al piano seminterrato e l'ingresso su via Mazzini , sarà a servizio non soltanto degli appartamenti al piano primo ma anche dei possessori di posti auto e/o ripostiglio nel seminterrato, le spese di manutenzione e riparazione di detti spazi, compresa la quota parte per la manutenzione dell'ascensore, l'illuminazione, la forza motrice e la pulizia saranno ripartite tra gli aventi causa in base alla tabella F.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le parti comuni agli appartamenti della Scala H quali: manutenzione portone di ingresso, cassette postali, videocitofono, manutenzione degli impianti centralizzati TV e satellitare ed eventuali altre saranno ripartite in base alla tabella G. Quelle relative alla manutenzione del vano scala e ascensore e pianerottoli: tabella H.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni nel garage seminterrato e dei ripostigli, comprese quelle relative al cancello di ingresso al garage stesso saranno ripartite tra le unità immobiliari a cui detti posti auto e ripostigli saranno assegnati secondo la tabella I.

Millesimi:

Appartamento: millesimi generali 29,920; millesimi piazzale 32,368; millesimi scala E 112,122; millesimi scala E1 100,791; tabella M assicurazione 47,754 millesimi

Posto auto: millesimi generali 0,998; millesimi piazzale 1,080; millesimi scala E1 8,439; millesimi garage 67,757; tabella M assicurazione 1,594 millesimi

(il posto auto fa parte dell'interno P18 che comprende anche il sub.98 con cui dovranno essere suddivise le spese condominiali)

Cantina: millesimi generali 0,254; millesimi piazzale 0,275; millesimi scala E1 7,117; millesimi garage 17,241; tabella M assicurazione 0,405 millesimi.

N.B. da quanto riferito dal legale rappresentante della Edilconsult il debito della Edilconsult al 22.10.2024 ammonterebbe ad € 8853,22 di cui consuntivo 2023 € 1084,68 . Saldo al 31.12.2022 € 5941,87.

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

ELENCO ATTI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato in oggetto di cui fanno parte le unità immobiliari è di vecchia-antica costruzione, non sono stati rintracciati i permessi di costruzione originari, nel tempo ha subito varie modifiche anche parziali sulla base degli atti che in appresso si riportano. A partire dal 1999 ha subito un importante intervento di ristrutturazione autorizzato con gli atti che vengono elencati a seguire:

- Dalla relazione Storico-Artistica redatta dalla Soprintendenza, ove è riportata un inquadramento della storia dell'immobile condominiale, si desume che l'edificio originario "Ospizio dei Regi Ospedali Lucchesi", di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sembra sia stato edificato nel 1874;
- Concessione Edilizia n. 266 del 23.09.1981, avente per oggetto lavori di sistemazione interna ai locali ad uso negozio, si fa rilevare che dall'esame degli elaborati grafici allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- Concessione Edilizia n. 207 del 15.07.1983, avente per oggetto modifiche interne per realizzazione di soppalco, si fa rilevare che dall'esame degli elaborati grafici allegati si desume che questa C.E. riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima. Si fa inoltre rilevare che nella concessione è presente una richiesta di rimborso oneri in quanto i lavori concessionati sembra non furono eseguiti;
- Lavori di modifiche interne effettuate all'intero complesso mediante Relazioni Asseverate ai sensi dell'art.26 della Legge 47/85 presentate in data 15.04.1988 prot.n.1949, in data 20.06.1988 prot.n.2829, in data 06.09.1988 prot.n.3562. Lo scrivente non ha verificato questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate a seguire che hanno riguardato l'intero complesso;
- Autorizzazione Edilizia n.68 del 12.04.1986; Autorizzazione Edilizia n. 148 del 02.07.1986. Lo scrivente non ha verificato questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate a seguire che hanno riguardato l'intero complesso;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 493 del 31.08.1993 (di cui alla Domanda di Condono Edilizio L.47/85 prot.n.3048 e n.3050 del 18.03.1986, avente per

opere eseguite in assenza di provvedimenti autorizzatori relative a modifiche interne ed esterne ed ampliamento (relative a varie parti del complesso condominiale);

- I lavori di ristrutturazione e restauro conservativo dell'intero complesso edilizio sono stati eseguiti sulla base dei seguenti atti autorizzativi;
 - Concessione Edilizia n. 173 del 26.04.1999;
 - Concessione Edilizia n. 598 del 13.09.2000, a variante della precedente;
 - Concessione Edilizia n.147 del 06.02.2001, a variante della precedente;
 - Concessione Edilizia n.64 del 19.02.2002, a variante della precedente;
 - Concessione Edilizia n.305 del 18.07.2002, a variante della precedente;
 - Concessione Edilizia n.371 del 24.07.2003, a variante della precedente;
- Concessione Edilizia 283 del 12.05.2004, variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02 e n. 371/03, avente per oggetto modifiche distributive interne e prospettiche. Dalla lettura della relazione tecnica allegata si evince che, che questo atto autorizzativo non riguardava le unità immobiliari oggetto di stima. Nulla Osta Soprintendenza di Lucca prot.n. 5754 del 13.12.2003;
- Dichiarazione di ultimazione lavori prot. gen. 0040200 del 13.08.2004 (di cui alle precedenti C.E. dalla 173/99 alla 283/04), con allegato Certificato di Conformità e Attestazione di Abitabilità – Agibilità;
- Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 140 n. 142 del 11.05.2006 (n. Pratica E.P. 913/2006 - prot. gen. 26697 del 20/04/2006), avente per oggetto l'interno e l'esterno dell'ala est, che si estende su via P. Bonaparte, alcune difformità rispetto al Permesso di Costruzione 283/12.05.2004. Nulla Osta Soprintendenza 4011 del 30-03-2011. Dalla descrizione dell'intervento riportata nella relazione tecnica e da un esame degli elaborati grafici allegati, sembra che questo atto autorizzativo non riguardare le unità immobiliari oggetto di stima;
- D.I.A. n. 1104 del 2006 (prot. 32186 del 17-05-2006), avente per oggetto modifiche interne (demolizione del contro soffitto posto al terzo piano nella porzione di immobile che si affaccia sulla via Paolina), dalla descrizione dell'intervento riportata nella relazione tecnica e da un esame degli elaborati grafici allegati, sembra che questo atto autorizzativo non riguardare le unità

immobiliari oggetto di stima. Nulla Osta Soprintendenza n. 5589 del 03-05-2006. Comunicazione di inizio lavori prot. 41291 del 23-06-2006. Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di conformità prot. 43565 del 04-07-2006;

- Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. gen. n. 36606 del 22.06.2012 (Lavori di cui all'art.80 comma 2 lettera a- della L.R. n.1/2005 come modificato dalla L.R. n.10/2011), avente per oggetto la Messa in opera di elementi di arredo a soppalco all'interno della unità immobiliare oggetto di stima. Nulla Osta Soprintendenza di Lucca prot.n.8156 del 20.06.2012 (domanda prot. 5240 del 13.04.2012), aventi per oggetto la realizzazione di elementi di arredo a soppalco;
- Accertamento di Conformità n. 218 del 11-11-2015, avente per oggetto: modifiche interne alle parti condominiali in difformità dalle C.E. 266 del 23.09.1981 – n. 207 del 15.07.1983 – 173 del 26.04.1999 – n. 598 del 13.09.2000 – n. 147 del 06.03.2001 – n. 64 del 19.02.2002 – n. 305 del 18.07.2002 – n. 371 del 24.07.2003 – 283 del 12.05.2004 – C.E. in sanatoria 495 del 31.08.1993 e A.E. n. 68 del 12.04.1986 e A.E. 148 del 02.07.1986. Nulla Osta Soprintendenza n. 5949 del 27-05-2014 (domanda n. 4199 del 10.04.2014).

Con questa sanatoria si regolarizzano varie difformità relative alle parti condominiali, negli elaborati grafici allegati viene rappresentato in dettaglio il piano interrato, in particolare la parte a parcheggio auto con indicate tutte le misure, vengono rappresentati i disimpegni e i vari corridoi condominiali tra cui quello a servizio delle cantinette, le cantinette esclusive, tra cui quella oggetto di stima, non risultano rappresentate, e quindi non risultano regolarizzate le relative difformità ;

Verifica conformità – difformità rilevate – costi regolarizzazione

Dal confronto tra lo stato autorizzato desunto dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e quanto accertato dallo scrivente tramite rilievo dettagliato delle Unità Immobiliari oggetto di stima, sono emerse alcune leggere differenze-difformità che si elencano in appresso:

- L'unità immobiliare risulta di fatto abusivamente utilizzata e allestita-arredata come abitazione, in contrasto con la destinazione urbanistico-edilizia

autorizzata ad ufficio. Si precisa inoltre che il locale archivio è stato abusivamente attrezzato come angolo cottura (vi è installata una cucina oltre all'impiantistica). Viste le dimensioni dell'unità immobiliare (gli strumenti urbanistici Comunali prevedono una superficie minima per le unità immobiliari residenziali di mq 65 utili), sentito anche il tecnico Comunale, la destinazione residenziale è in contrasto con i vigenti strumenti urbanistici-edilizi Comunali, quindi attualmente non è regolarizzabile il cambio di destinazione da direzionale in residenziale. L'aggiudicatario dovrà predisporre interventi per la messa in pristino della destinazione autorizzata (direzionale – ufficio), con asportazione di parte del mobilio e di parte degli impianti presenti nell'archivio-“cucina” con un costo indicativo che si quantifica in € 3.000,00;

- La distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta in gran parte conforme con quanto autorizzato, a parte alcune leggere difformità che si elencano in dettaglio:
 - Nel bagno è presente uno scalino interno di circa 10 cm che è rappresentato nell'ultimo permesso il quale però aveva ad oggetto solo i sopralci di arredo, ma che non era rappresentato negli atti autorizzativi precedenti, si considera quindi una difformità;
 - Vi sono delle leggere difformità nella misura della larghezza dei corridoi che sono al limite delle tolleranze ;
 - Leggera modifica della porta scorrevole dell'archivio;
 - Il mobilio sottostante il sopralco arredo, autorizzato con il citato N.O. della Soprintendenza del 2012, nella seconda stanza risulta difforme, l'armadiatura risulta più piccola di quanto autorizzato;

Per regolarizzare tali difformità si dovrà procedere con la presentazione di un idoneo atto autorizzativo edilizio (art. 209 – Accertamento di Conformità), previa ottenimento di Nulla Osta da parte della Soprintendenza in quanto il fabbricato risulta soggetto a vincolo monumentale diretto. Le sanzioni da considerare sono quelle minimali di € 1.000,00 dal punto di vista edilizio ed euro 516,00 per il N.O. della Soprintendenza;

- In merito alla messa in opera dei citati elementi di arredo a sopralco, questi risultano regolarmente autorizzati per la parte relativa al vincolo diretto che insiste sul fabbricato, tramite Nulla Osta della Soprintendenza prot. 8156 del

20.06.2012, in merito alla Autorizzazione dal punto di vista edilizio si ritiene che la citata” Comunicazione di Attività Edilizia Libera (prot. 36606 del 2012) non fosse un titolo edilizio idoneo a tale intervento in quanto il soppalco, anche se è stato considerato come elemento di arredo, si ritiene che vada inquadrato anche come un’opera strutturale e quindi come atto autorizzativo avrebbe necessitato di una S.C.I.A. . Visto quanto sopra, sentito anche il tecnico Comunale, il soppalco sarebbe da considerarsi come opera realizzata in assenza di titolo edilizio e quindi da regolarizzare tramite la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria (art. 209 - Accertamento di Conformità), in merito alla conformità dell’intervento alla normativa urbanistico-edilizia attuale dal colloquio avuto con il tecnico comunale sembra che per quanto attiene ai soppalchi non vi sono state modifiche rispetto all’epoca di realizzazione degli stessi. In merito ai costi di regolarizzazione, oltre alle spese tecniche, considerato che il soppalco è S.N.R. (superficie non residenziale), come oblazione andrebbe pagato il doppio del contributo sul costo di costruzione per un importo indicativo di circa 1.500,00;

- La cantinetta presente nel piano interrato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato sia come distribuzione in pianta, principalmente a causa della modifica del corridoio condominiale di accesso, che come altezza interna (altezza di progetto ml 2,50, altezza rilevata circa ml 2,80). Le difformità relative al corridoio condominiale sono state oggetto della citata sanatoria del 2015 che però non comprendeva le modifiche-difformità alle cantinette esclusive eseguite in corso di costruzione. L’altezza rilevata nella cantinetta in oggetto è di circa ml 2,80, mentre nell’ultima C.E. ove sono indicate le altezze dell’interrato, la C.E. n. 371 del 2003, nella sezione che riguarda anche la zona delle cantinette è riporta un’altezza di progetto di ml 2.50. Considerato che il piano di calpestio dell’interrato a parcheggio e delle cantinette è continuo e non presenta scalini, tale maggiore altezza potrebbe essere dovuta ad un minore spessore del solaio strutturale del piano terreno che sovrasta questa porzione di interrato o una diversa posizione altimetrica di tale solaio. Questa maggiore altezza potrebbe comportare un aumento di volume edilizio (V. E.). Sentito il tecnico Comunale, considerata la destinazione urbanistica della zona, la difformità dovrebbe essere comunque regolarizzabile in quanto tale aumento

di volume rientra all'interno dell'involucro del fabbricato che non dovrebbe essere stato oggetto di modifica. La sanzione da pagare è pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, ma visto il limitato aumento di volume (circa 2 mc) si ritiene che verrà applicata la sanzione minimale. Le citate difformità (modifiche planimetriche e aumento di altezza) si ritiene che siano regolarizzabili tramite la presentazione di idoneo titolo edilizio (art. 209 - Accertamento di Conformità), previa ottenimento del Nulla Osta da parte della Soprintendenza in quanto il fabbricato risulta soggetto a vincolo monumentale diretto. Le sanzioni da considerare sono quelle minimali di € 1.000,00 dal punto di vista edilizio ed euro 516,00 per il N.O. della Soprintendenza;

- Il posto auto presente nel piano interrato risulta sostanzialmente conforme alle misure planimetriche e alle altezze riportate nel citato Accertamento di Conformità n. 218 del 11-11-2015, che ha avuto ad oggetto anche l'intera porzione a parcheggio del piano interrato;
- Si precisa che lo scrivente non ha eseguito verifiche di conformità di dettaglio della parti condominiali;

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per regolarizzare le difformità elencate in precedenza si rimanda a quanto già esposto in dettaglio nei punti precedenti, si dovrà procedere con la presentazione di un Accertamento di Conformità in Sanatoria (art. 209), previa ottenimento di Nulla Osta della Soprintendenza per la parte che non risulta già autorizzata (il soppalco risulta già oggetto con il citato Nulla Osta della Soprintendenza).

Considerando la cantinetta come un accessorio dell'unità immobiliare, sentito il tecnico comunale, dal punto di vista edilizio si potrebbe procedere a presentare un unico atto autorizzativo edilizio in sanatoria per regolarizzare tutte le difformità elencate. Non è al momento possibile quantificare con precisione i costi di regolarizzazione delle citate difformità, ai soli fini della stima si quantifica un costo di regolarizzazione indicativo, in merito alle sanzioni da versare alcune potrebbero essere accorpate riducendone l'importo, si ritiene che la sanzione complessiva dal punto di vista edilizio possa essere indicata in circa € 3.500,00 e quella dal punto di vista della Soprintendenza in circa € 1.000,00, a questi costi vanno aggiunte le spese tecniche che si quantificano indicativamente in euro 5.500,00, **complessivamente è stato stimato un costo indicativo di regolarizzazione di circa € 10.000,00.**

Vanno inoltre considerati i costi necessari alla messa in pristino della destinazione autorizzata ad ufficio, l'aggiudicatario dovrà predisporre interventi per la messa in pristino della destinazione autorizzata (direzionale – ufficio), con asportazione di parte del mobilio e di parte degli impianti presenti nell'archivio-“cucina” con un **costo complessivo dei lavori di messa in pristino che, ai soli fini della stima, si quantifica in circa € 3.000,00**

URBANISTICA e VINCOLI

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente (approvato con Delibera del C.C. n° 52 del 04-11-2020, esecutivo dal 17-01-2020 - scadenza teorica del vincolo 17-01-2025), l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Disciplina delle zone urbanistiche “ A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico “ art. 40;
- Classificazione degli edifici – “ 1s - edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99” art. 39;
- Morfotipi dell'insediamento “ CS – Tessuto dei centri e nuclei storici” art. 54;
- Il Lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato;
- Il Lotto rientra nella UTOE 5 – Città Storica ;

VINCOLI

- Il Lotto ricade in area sottoposta a vincolo Paesaggistico- Immobili e aree di notevole interesse pubblico - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera;
- l'area esaminata risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004.
- Il fabbricato ricade in - Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Edifici notificati - ID del bene 90460330155 - Codice atto: LU0270; Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo -- PALAZZO GIA' OSPIZIO DEI REGI OSPEDALI LUCCHESI ;

- Il fabbricato di cui fa parte il bene è soggetto ai seguenti vincoli: **Trascrizione n.6363 del 24.07.96:** vincolo diretto monumentale storico in quanto il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è soggetto alla disciplina di cui al Codice del Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004 in forza di provvedimento del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali come da Decreto Ministeriale del 30.10.1995 n. A/29503 di protocollo notificato in data 05.07.1996.
- **Trascrizione n. 3886 del 02.04.2003:** l'unità immobiliare è anche soggetta al vincolo di visita pubblica come meglio precisato nell'atto di convenzione con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali autenticato dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 06.03.2003 rep.n.29184.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Lo scrivente ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso , conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile ; le tipologia dell'immobile ; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona . In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

• consistenza dell' immobile, calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) , calcolata sulla base dei rilievi eseguiti e considerando ½ murature perimetrali esterne condominiali. In merito ai coefficienti di ragguaglio utilizzati per calcolare la superficie commerciale, alcuni sono stati personalizzati in considerazione delle caratteristiche e finiture dei locali come rilevate in loco:

○ superficie ufficio circa mq. 70,00 x 100%=	mq	70,00
○ soppalco circa mq.35 x 70% =	mq	24,50
○ cantina circa mq.6 x 25%=	<u>mq.</u>	<u>1,50</u>
○ totale superficie commerciale	mq.	96,00
○ posto auto piano interrato (superficie utilizzabile) circa mq.		14,00

• stato di possesso del bene in capo alla società proprietaria, l'unità immobiliare risulta arredata, i mobili sono stati oggetto di stima separata e verranno alienati insieme all'immobile in quanto in gran parte realizzati su misura;

• collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti; l'unità immobiliare è ubicata in zona di pregio, e risulta facilmente accessibile;

• livello di finitura e stato di conservazione: l'unità immobiliare si trova in buone-ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Il livello di finitura risulta medio-alto anche se le finiture risentono un po' dell'epoca di ristrutturazione che risale a circa 2000-2004 con il soppalco realizzato più di recente nel 2012 ;

• conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile: In merito alla conformità edilizia-urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli della perizia. Si evidenzia che l'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie e catastali descritte in dettaglio nel relativo capitolo, i costi di regolarizzazione e messa in pristino sono stati sommariamente stimati in complessivi € 13.600,00:

• A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate) primo semestre del 2024, zona B2 centrale/ capoluogo zona nord, Don Bosco, Marco Polo;

○ per destinazione Uffici; valore di mercato minimo € 1.600,00, valore di mercato max € 2.700,00;

○ per destinazione Box; valore di mercato minimo € 1.000,00, valore di mercato max € 1.500,00;

○ per destinazione residenziale, abitazioni di tipo civile; valore di mercato minimo € 2.350,00, valore di mercato max € 2.800,00;

• grado di appetibilità commerciale dei beni e indagine tecnico-economica svolta nel settore delle compravendite: Si fa rilevare che l'unità immobiliare oggetto è ubicata in un importante palazzo storico con loggia di ingresso e disimpegni condominiali di pregio, risulta inoltre corredato di cantinetta e posto auto esclusivo posti nell'interrato. Si fa inoltre rilevare che la via pubblica prospiciente il fabbricato condominiale (Via Mazzini) è attualmente oggetto di importanti lavori di riqualificazione urbana, che dovrebbero valorizzare la zona. Risulta inoltre ubicato a poca distanza dal mare. Presenta anche alcuni elementi negativi, infatti la destinazione ad ufficio ne penalizza sensibilmente la commerciabilità, in merito si ricorda che, secondo i vigenti strumenti

urbanistici-edilizi Comunali, attualmente non è ammissibile il cambio di destinazione in residenziale;

- lo scrivente ha svolto ricerche e indagini sul mercato immobiliare della zona, anche attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari. In base alle notizie tecnico-economiche rilevate per immobili simili nella zona e dai dati tecnico-economici intrinseci dei beni, abbinati a considerazioni specifiche, ha permesso di stimare il più probabile valore di mercato unitario pari a €/mq 2.900,00.

In merito al posto auto, da indagini svolte in zona è stato rilevato che un posto auto esclusivo coperto, simile a quello in oggetto ha un valore di mercato a corpo di circa € 30.000,00.

Considerata la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, riportata in precedenza (superficie commerciale mq 96,00), fatti semplici calcoli, applicando il valore unitario stimato alla superficie commerciale del bene, considerato il valore del posto auto, detratte le spese di regolarizzazione edilizie-urbanistica e catastali elencate e quantificate in precedenza (€ 13.600,00) si ottiene :

Il più probabile valore di mercato complessivo dell'intero cespite, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a € 295.000,00 in cifra tonda

Valore a base d'asta

Tenuto conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastali, sugli impianti, sulle strutture, ecc. ; considerate inoltre le problematiche evidenziate in precedenza in particolare nel capitolo "Situazione edilizia-urbanistica" e le relative detrazioni già applicate nel capitolo stima per determinare il valore di mercato del complesso; tenuto conto delle caratteristiche peculiari della vendita forzata dell'immobile, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di una ulteriore riduzione percentuale del 20% da applicare al valore di mercato stimato in precedenza per determinare il valore a base d'asta. In relazione a quanto sopra, fatti semplici calcoli, si ottiene **un valore a base d'asta pari a € 236.000,00.**

Infine merita evidenziare che: non sono state effettuate verifiche relative alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa e ai progetti strutturali; non

sono state effettuate verifiche degli impianti tecnologici con verifica del loro funzionamento e della loro conformità alle normative vigenti; non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili; non sono inoltre state seguite verifiche sul rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, impiantistiche, ecc. .

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

- Nota di Iscrizione n.1352 del 25.07.2013

Ipoteca volontaria in ordine a Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto del Notaio Fabio Monaco del 18.07.2013 rep.n.49936/19120 a favore della

. 0 . 0 . 0 .

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico conferito.

Lucca, 11.11.2024

Il C.T.U.

Ing. Stefano Kostner

