
TRIBUNALE DI LUCCA

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

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

”

Via della Foce, Piazza Manzoni e Lungo Canale Ovest

Incarico.....	6
Premessa.....	6
CENNI STORICI.....	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	8
Lotto Uno	10
Dati Catastali	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Parti Comuni.....	11
Confini	12
Titolarità e provenienza	12
Stato di occupazione	12
Consistenza.....	12
Stato conservativo.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Oneri condominiali	15
Vincoli e servitù.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Precisazioni.....	16
Stima.....	18
CRITERI ESTIMATIVI	18
Calcoli M.C.A.	21
Riserve e particolarità da segnalare	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
BOZZA AVVISO DI VENDITA	28
Lotto DUE	29
Dati Catastali	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Parti Comuni.....	30
Confini	30
Titolarità e provenienza	31
Stato di occupazione	31
Consistenza.....	31
Stato conservativo.....	31
Normativa urbanistica.....	31

Regolarità edilizia.....	32
Oneri condominiali.....	33
Vincoli e servitù.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	33
Precisazioni.....	34
Stima.....	35
CRITERI ESTIMATIVI.....	35
Calcoli M.C.A.	39
Riserve e particolarità da segnalare	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Riepilogo bando d'asta.....	46
BOZZA AVVISO DI VENDITA	46
Lotto TRE	47
Dati Catastali	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Parti Comuni.....	48
Confini	49
Titolarità e provenienza	49
Stato di occupazione	49
Consistenza.....	49
Stato conservativo.....	50
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Oneri condominiali.....	51
Vincoli e servitù.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Precisazioni.....	52
Stima.....	53
CRITERI ESTIMATIVI.....	53
Calcoli M.C.A.	57
Riserve e particolarità da segnalare	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	63
Riepilogo bando d'asta.....	64
BOZZA AVVISO DI VENDITA	64
Lotto QUATTRO	65
Dati Catastali	66
Cronistoria Dati Catastali	66
Parti Comuni.....	66

Confini.....	67
Titolarità e provenienza.....	67
Stato di occupazione.....	67
Consistenza.....	68
Stato conservativo.....	68
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	68
Oneri condominiali.....	69
Vincoli e servitù.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	70
Precisazioni.....	70
Stima.....	71
CRITERI ESTIMATIVI.....	71
Calcoli M.C.A.....	75
Riserve e particolarità da segnalare.....	79
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	81
Riepilogo bando d'asta.....	82
BOZZA AVVISO DI VENDITA.....	82
Lotto QUINTO.....	83
Dati Catastali.....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	84
Parti Comuni.....	84
Confini.....	85
Titolarità e provenienza.....	85
Stato di occupazione.....	85
Consistenza.....	86
Stato conservativo.....	86
Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	86
Oneri condominiali.....	87
Vincoli e servitù.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	88
Precisazioni.....	89
Stima.....	90
CRITERI ESTIMATIVI.....	90
Calcoli M.C.A.....	94
Riserve e particolarità da segnalare.....	98
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	100

Riepilogo bando d'asta.....	101
BOZZA AVVISO DI VENDITA	101
Lotto SEI	102
Dati Catastali	102
Cronistoria Dati Catastali	103
Parti Comuni.....	103
Confini	103
Titolarietà e provenienza	103
Stato di occupazione	104
Consistenza.....	104
Stato conservativo.....	104
Normativa urbanistica.....	104
Regolarità edilizia.....	105
Oneri condominiali	106
Vincoli e servitù.....	106
Formalità pregiudizievoli.....	106
Precisioni.....	107
Stima.....	109
CRITERI ESTIMATIVI.....	109
Calcoli M.C.A.	112
Riserve e particolarità da segnalare	116
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	119
Riepilogo bando d'asta.....	120
BOZZA AVVISO DI VENDITA	120
Conclusioni.....	121



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

Eseguiti inoltre i sopralluoghi di rito riferisce a mezzo della seguente relazione.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da diverse unità immobiliari facenti parte di un ampio fabbricato di impianto storico che trova il suo ingresso principale in Viareggio, Piazza Manzoni n. 24 ed accesso secondario da Via Lungo Canale Ovest. Una delle unità immobiliari ha accesso indipendente dalla Via della Foce, n. 3; primo fondo sulla destra di chi proceda da Piazza Manzoni verso l'entroterra.

Il bene oggetto di valutazione è libero su tre lati mentre il quarto lato, ad Est, è edificato in aderenza con altro edificio. Risulta elevato da terra a tetto in massima parte su tre piani, compreso il terrestre ed il sottotetto soppalcato, ed in piccola parte prospiciente il Canale Ovest, al solo piano terreno coperto a terrazza accessibile dal primo piano.

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

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

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

Sinteticamente si elencano le varie unità immobiliari:

- **Lotto N° 1** – Fondo commerciale, ex ristorante, sito al piano terreno dell'immobile avente ingresso principale da Piazza Manzoni n. 24.
- **Lotto N° 2** – Ufficio posto al piano primo lato Est, sulla sinistra di chi salga le scale, avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24.
- **Lotto N° 3** – Ufficio posto al piano primo lato Ovest, sulla destra di chi salga le scale, avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24.
- **Lotto N° 4** – Ufficio posto al secondo piano lato Ovest, sulla destra di chi salga le scale, avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24.
- **Lotto N° 5** – Ufficio posto al piano primo lato Est, sulla sinistra di chi salga le scale, avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24.
- **Lotto N° 6** – Negozio posto al piano terreno st, sulla destra di chi salga le scale, avente ingresso da Via della Foce n. 3 ossia il primo fondo sulla destra di chi proceda da Piazza Manzoni verso l'entroterra.

(Tratto da "ARCHITETTURA E CITTA' NEL SETTECENTO - PALAZZO

La pianta del 1748 individua con il palazzo in testata al canale la proprietà dello “

”..... Il palazzo rimase tuttavia per pochi anni di proprietà della famiglia e lo stemma che ancora oggi si esibisce in facciata rivela l'appartenenza ad un altro illustre casato lucchese, quello dei



E se la costruzione dell'edificio può essere databile intorno ai primi decenni del settecento, certo è che già nel 1751 “quella graziosa palazzina” passava di proprietà a , come altri beni situati nell'entroterra di Viareggio, vennero venduti al pubblico incanto dai tutori dei figli di . Il palazzo appartenne ai fino al termine del XIX, passando poi ai , per il matrimonio contratto tra e .

Alla data della pianta del il palazzo rivela un carattere compiuto. L'impianto rettangolare che si sviluppa lungo il canale, verso il quale si affacciano i magazzini, orienta la facciata principale verso la piazza pubblica e la foce.

Come altri palazzi coevi – la cui struttura è deducibile dalle fonti iconografiche e dagli estimi – questo assembla in un unico organismo la residenza padronale e i magazzini, la funzione domestica e quella operosa, rese esplicite dalle soluzioni delle facciate che rivelano l'una il connotato rappresentativo nel rapporto con la piazza e gli altri edifici, l'altra quello strettamente funzionale nel diretto legame con il porto-canale.

Per tutta la sequenza dei tre piani, la scansione degli spazi è tripartita secondo un'orditura muraria portante parallela al fronte principale. Al piano terreno il primo nucleo spaziale funge da area-filtro, introiettando il motivo della gradinata esterna di accesso su un altro asse che introduce il vano scala.

E' questo un artificio che nasce dalla necessità di rapportare il senso del decoro e della simmetria di facciata alla funzionalità distributiva degli spazi interni, avendo a disposizione un lotto stabilito da ragioni “urbanistiche”. Il nucleo centrale, di ampiezza minore, contenente il corpo-scala, è seguito

dai magazzini, disimpegnati da un vano passante che mette in comunicazione il canale con la pubblica via.

Da un punto di vista compositivo, nella planimetria risalta il rigore sintattico e la corrispondenza delle generatrici geometriche del prospetto principale. Il fronte ha forma quadrata, seppure la varietà delle aperture con la loro tessitura decorativa ne alteri l'effetto, imprimendo al volume uno slancio verticale.

Tale effetto è accentuato dal tema della centralità, ma anche dallo smusso d'angolo che induce a una leggera rotazione prospettica, indirizzando la visuale verso il canale. La linea continua che coordina le aperture (portale, porta sovrastante con parapetto balaustrato, finestra) enfatizza la centralità dell'asse, avvertita dalla sopraelevazione dell'ingresso e celebrata dallo stemma in sommità che funge da elemento di raccordo tra le aperture.

A questa univoca tensione verticale si giustappone la doppia fascia marcapiano contenente la balaustra che reimpagina il fronte proiettando armoniosamente nel tessuto della città. La proiezione simmetrica sulla quale si imposta la facciata è immediatamente assorbita dalla veduta verso il canale dove l'angolo conquista un valore unitario con la facciata stessa, come dimostra la continuità della doppia fascia marcapiano che gira fino ad arrestarsi sulla piana distesa del prospetto longitudinale.

Nella compattezza del corpo di fabbrica si delinea l'impronta grafica delle aperture che si risolvono quasi in proiezione bidimensionale, con il disegno delle cornici graduate e coronate da timpani articolati oppure modellati in leggere curvature...

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

L'immobile ha struttura in muratura in pietra e mattoni, copertura a padiglioni, manto in laterizio, discendenti pluviali in rame. Sul fronte principale, il portone reca lo stemma dei "Bernardini". Gli infissi esterni sono in legno ed al piano terreno sono protetti da grate in ferro battuto.

Perimetralmente il fabbricato è contornato da marciapiede e gradini in pietra. L'immobile non dispone di parcheggio o posti auto propri e la resede inghiaia antistante, non può essere adibita alla sosta per vincolo della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici.

Internamente la pavimentazione dell'ingresso comune è del tipo "alla veneziana" in graniglia levigata con cornici. Le sale sono in pietra con pianerottoli in cotto come parte dei locali ai piani superiori. Le pavimentazioni dei vani commerciali del piano terreno sono con mattonelle tipo "cementine" colorate, posate a scacchiera tranne in una stanza ove il pavimento è "alla veneziana". I servizi igienici con piastrelle in marmo. Sono presenti alcune zone ove la pavimentazione è lesionata.

Le murature presentano evidenti segni di umidità di risalita che hanno deteriorato tinteggiatura ed intonaco. La climatizzazione avviene con pompe di calore che da informazioni assunte non risultano funzionanti.

La fornitura di energia elettrica è unica per l'intero fabbricato. L'impianto elettrico è sezionato con misuratore dei consumi suddiviso per piano. L'immobile è allacciato all'acquedotto comunale con un'unica utenza per l'intero fabbricato e dispone di allaccio alla rete dinamica fognaria comunale.



LOTTO UNO

Fondo commerciale, ex ristorante, sito al piano terreno dell'immobile noto come avente ingresso principale da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne condominiale. Composto da quattro sale nel corpo principale e cucina e dispensa posti nell'avancorpo, sotto la terrazza, verso il prolungamento della via Lungo canale Ovest denominato Ciclabile Toracetti. E' corredato dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

Si precisa che i servizi igienici esistenti al piano sono comuni a più unità immobiliari del fabbricato.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	19	755	30		C/1	9	203 mq	215 mq	7.716,28	T	

Dati derivanti da Variazione del 22/08/2016 Pratica n. LU0097788 per "Aggiornamento Planimetrico" (n. 46849.1/2016).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune a Partita Speciale n. 1 – Ente Urbano – Fg. 19 mapp. 755 di mq. 740 esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 21/06/1986 Pratica n. 235806 in atti dal 10/11/2003 (n. 48897.1/1986) e precedente Tipo Mappale del 22/03/1985 Pratica n. 232853 in atti dal 05/11/2003 (n. 324.1/1985).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la continuità storica dei passaggi catastali si precisa che l'attuale **sub. 30 deriva:**

- **dal sub. 23** del medesimo mappale in ordine a Variazione del 09/08/2005 Pratica n. LU0124655 per "Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione" (n. 19448.1/2005);
a sua volta **il sub. 23 deriva dal sub. 1 del mapp. 755 graffiato col mapp. 1227**, soppressi, in ordine a Variazione del 29/07/2004 Pratica n. LU0128434 per "Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione" (n. 9218.1/2004).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente conservata in atti raffigura una parete divisoria tra cucina e l'ex vano lavaggio che non esiste in realtà.

Si precisa che, nell'Elenco Subalterni depositato agli atti Catastali, la soppressione del sub. 23, che ha originato tra l'altro il sub. 30, non è stata riportata. Tale sub. 23 risulta però indicato all'interno della descrizione delle comunanze dei vari subalterni come descritto qui di seguito.

PARTI COMUNI

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

L'unità immobiliare, essendo derivata dal sub. 23, dispone in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 19 - vano di ingresso, vano scale ed ascensore al Piano T-1-2-3;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 20 - vano caldaia al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 21 - servizi igienici e contatori al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 22 - terrazza al Piano 1.

Si precisa che parte della terrazza del primo piano, identificata dal sub. 22, risulta di fatto nel possesso esclusivo della proprietà di un appartamento sito nel condominio adiacente.

CONFINI

Confina nel complesso con Via della Foce, Piazza Manzoni, ingresso e vano scala condominiali, servizi igienici comuni, prolungamento della Via Lungo Canale Ovest denominato Ciclabile Toracetti, altre unità immobiliari del medesimo mappale identificate dai subb. 32 e 33, salvo se altri o meglio di fatto.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

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

- Con atto promessa di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Stefani in data 18/04/1989 rep. 174947, registrato a Viareggio il 21/04/1989 al n.472, la _____ si obbligava a vendere alla _____ l'immobile de quo, all'epoca identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 1, con condizione sospensiva per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione ministeriale. Tale atto è stato notificato in data 22/05/1989 al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e per esso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa.
- Scaduti i termini di cui alla L. 1089/39 ed in assenza della prelazione, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 13/09/1989 rep.178300/18465, registrato a Viareggio il 02/10/1989 al n. 2207 e trascritto a Lucca in data 26/09/1989 al n. 9907 di formalità, la _____ con sede in _____, codice fiscale _____, ha trasferito, alla _____, la piena proprietà dell'immobile.
- A detto atto è stata trascritta annotazione di conferma n.1043 del 12 giugno 1990.
- In precedenza, alla _____ venditrice, la piena proprietà era pervenuta per atto ai rogiti del Notaio Ferdinando Stefani del 23/12/1949 rep. 7523 registrato a Lucca il 10/01/1950 al n. 1600 e trascritto ivi trascritto in data 16/01/1950 al n. 179 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone.
Sono presenti nei locali alcuni scatoloni e svariate paia di scarpe che pare siano stati collocati impropriamente dai conduttori di altre unità immobiliari dello stabile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani utili		167,00 mq	1	167,00 mq	3,50	T
Vani di lavorazione		45,00 mq	0,8	36,00 mq	3,50	T
Vani con ridotta altezza		29,60 mq	0,6	17,76 mq	2,60	T
Totale superficie commerciale:				220,76 mq		

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

Sono presenti segni di umidità risalente in corrispondenza della parte bassa delle murature. La pavimentazione presenta lesioni ed imperfezioni. L'impianto di climatizzazione è difettoso ed in parte non funzionante. Per il resto lo stato conservativo è normale in considerazione della vetustà e del deperimento d'uso.



NORMATIVA URBANISTICA

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

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 5 - Città Storica" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e 54 delle NTA comunali.

L'edificio è in parte classificato di tipo 1s - edificio notificato ai sensi del D.Lgs. 4490/99 ed in parte di tipo 3 - Edifici di valore tipologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile nella sua conformazione originaria è stato edificato in data anteriore al 1942, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di opere e lavori di cui ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 133 del 23/02/1963 relativa all'ampliamento dell'avancorpo lungo la Via del Canale Ovest.
- Concessione Edilizia n.200 del 21/05/1991 per "Ristrutturazione fabbricato": Successiva Variante in corso d'opera n.399 del 03/11/1992 e Dichiarazione di Fine Lavori e Conformità del 10/09/2004 prot. n. 44514 con allegata Attestazione di Abitabilità o Agibilità.
- Accertamento di Conformità n. 271 del 12/08/2005 per "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione da direzionale in commerciale, ad esclusione del pannello illuminato esterno ricadente su area pubblica" e Dichiarazione Ultimazione Lavori-Certificato di Conformità ed Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 49517 del 12/08/2005. Risulta rilasciato parere favorevole alla Sanatoria dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio in data 29/07/2005 prot. n. LU4390 acquisita agli atti del Comune di Viareggio in data 08/08/2005 al n. 48442 di prot. .
- D.I.A n. 696 E.P. presentata in data 30/03/2007 al protocollo generale con n. 22215 per "Modifiche interne immobile commerciale" cui è seguita la Comunicazione di Inizio dei Lavori protocollo n. 28600 del 27/04/2007 e Dichiarazione Ultimazione Lavori e Certificato di Conformità protocollo n. 35119 del 22/05/2007.
- Accertamento di Conformità n.284 del 15 settembre 2009, ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.419 del 24 settembre 2009 per "Applicazione di schermo in metallo e vetro" oggi non più esistente.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche ad eccezione del fatto che lo schermo in metallo e vetro di cui sopra è stato rimosso senza alcun titolo edilizio.

- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto Elettrico rilasciata in data 30/04/1995 (precedentemente al cambio d'uso) dalla ditta
- P.IVA:
- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto di Condizionamento rilasciata in data 04/05/1995 della ditta " di Lucca - P.IVA:
- L'impianto di ascensore dispone della Licenza di Impianto n. 408 rilasciata dal Comune di Viareggio il 30.01.1995.
- Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria dinamica comunale come risulta da attestazione del Comune di Viareggio in data 31/08/2004 prot. 2923/LL.PP. a seguito di Ordinanza di allaccio n. 236/85.
- Dalle ricerche effettuate non risulta presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. presso la regione Toscana, relativo all'unità catastale in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare facente parte del Condominio denominato del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in o sono attribuiti 324,269 millesimi.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta attribuita una quota di 14,907 millesimi ai locali denominati "bagni" identificati dal sub. 21 del mapp 755. Tale subalterno risulta però catastalmente come Bene Comune Non Censibile, comune a più unità immobiliari del condominio.

Si segnala inoltre che le tabelle millesimali non sono state aggiornate tenendo conto dell'attuale destinazione commerciale del piano terreno.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio risulta che il riparto di spese consuntivo al 29/02/2024 riporta relativamente all'unità si cui trattasi un debito di circa €. 1.350 in cifra tonda oltre alla quota di competenza sui bagni identificati dal sub. 21 di circa €. 750 in cifra tonda, da ratizzarsi.

Vincoli e servitù

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 e dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

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

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: _____ di cui _____ in linea capitale; pari a € _____ di cui € _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in _____ Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

- **Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: € _____ di cui € _____ in linea capitale.

A favore:

con sede _____ codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

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

PRECISAZIONI

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

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

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

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

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

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



CRITERI ESTIMATIVI

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

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

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

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

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

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

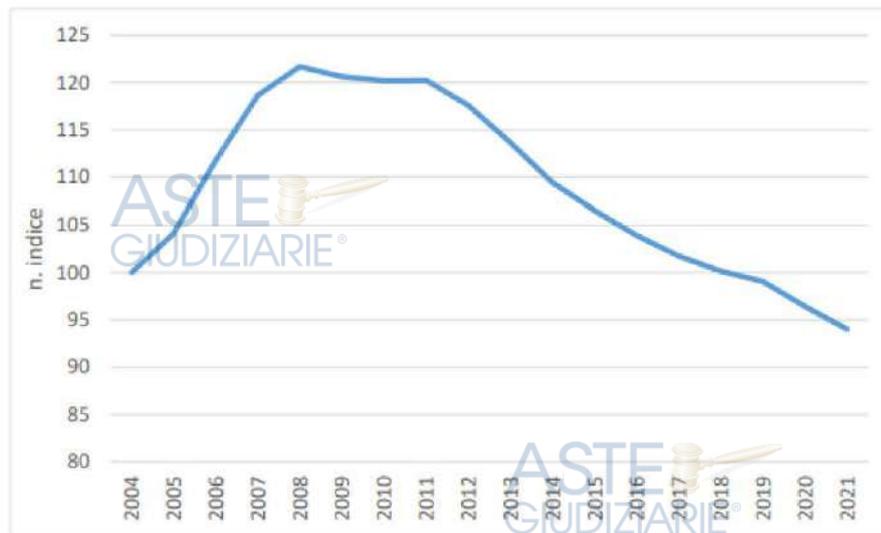
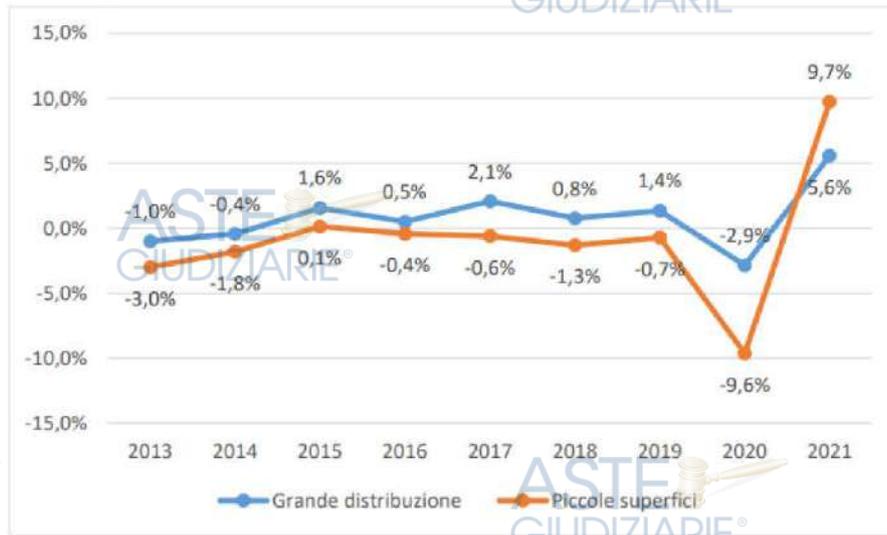
Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto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

Analisi del mercato

Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni. La situazione si può riassumere coi seguenti quadri sinottici:

- Il primo reca l'indicazione delle variazioni del numero di vendite.
- Il secondo indica l'andamento delle quotazioni per i locali commerciali.
- Il terzo è relativo all'andamento del numero di vendite dell'intero settore non residenziale.
- Il quarto è il risultato dalla combinazione del numero di vendite con le quotazioni del settore commerciale.

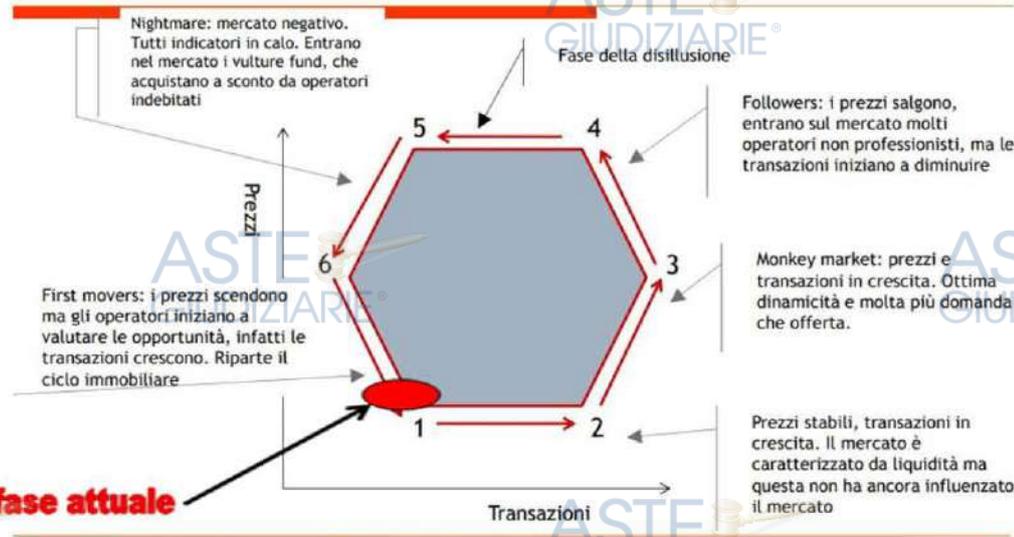
Fonte OMI su dati ISTAT



Fonte Fisco Oggi

Indice Ntn (numera transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):





RICERCA COMPARABILI

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

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

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Marco Marvaso di Viareggio del 15/01/2024 rep. 18533 e racc. 9443, trascritto a Lucca in data 17/01/2024 ai nn. reg. part. 777 e reg. gen. 990.

In Comune di Viareggio (LU), Corso Garibaldi angolo via Sant'Andrea, con accesso dal civico numero 39 (trentanove) di Corso Garibaldi.

Piena proprietà di un fondo ad uso commerciale sviluppantesi sui piani terra e soppalco, composto al piano terra da vano sul fronte, antibagno e servizio igienico, oltre a piccolo soppalco interno.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio del 25/10/2023 rep. 8646 e racc. 4994, trascritto a Lucca in data 27/10/2023 ai nn. reg. part. 13833 e reg. gen. 18358.

In Comune di Viareggio (LU), via Antonio Fratti n. 54, in angolo a Corso Garibaldi senza numero civico. Vi si accede sia da Corso Garibaldi sia da via Fratti.

Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra del fabbricato di cui fa parte, composta da unico vano a uso negozio, ripostiglio e w.c. .

Calcolo del valore di mercato

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

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI								
CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Marco Marvaso di Viareggio del 15/01/2024 rep. 13533 e racc. 9445, trascritto a Lucca in data 17/01/2024 al nn. reg. part. 777 e reg. gen. 990.		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio del 25/10/2023 rep. 8646 e racc. 4994, trascritto a Lucca in data 27/10/2023 al nn. reg. part. 13333 e reg. gen. 10350.				Lotto 1 Mapp 766 Sub 30 Commerciale	
Prezzo (PRZ)	€ 122.000,00		€ 80.000,00				?	
Data (DAT) mesi	3		6				0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	42,80	42,80	45,60	45,60	0,00	0,00	167,00	167,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,00	36,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	19,40	11,64	0,00	0,00	0,00	0,00	29,60	17,76
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		54,44		45,60	0,00	0,00		220,76
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		0,00		0,00		0,00	
DATI CONDOMINIALI	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Quota Millesimale (QM) (%)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							
CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	1		1				0	
Impianto Condominiale (IPC)	0		0				0	
Livello piano (LIV) (n)	0		0				0	
Manutenzione (MAN) (1-3)	1		2				2	
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	5		5				4	
Impianti (IMP) (1-3)	2		1				1	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.754,39
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 2.241,00	€ 1.754,39	€ 0,00		
rapporto di posizione calcolato	---			SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	1,00
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 1.754,39	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		P * s/12	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.754,39	1,00	€ 1.754,39	€ 1.754,39	€ 0,00
p(MAS) €/mq	€ 1.754,39	0,80	€ 1.403,51	€ 1.403,51	€ 0,00
p(GAR) €/mq	€ 1.754,39	0,60	€ 1.052,63	€ 1.052,63	€ 0,00
p(POB) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(YER) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$Cx(1 - 1/n)$	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 0,00
p(IPC) €/n	€ 0,00	$Cx(1 - 1/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	P * L	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	P * L / (1+L)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 0,00
p(EDL) €/n		(1-6)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 0,00
p(MP) €/n		(1-2)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 122.000,00	€ 80.000,00	€ 0,00
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Principale	€ 217.894,74	€ 212.982,46	€ 0,00
Superficie Mansarde	€ 63.157,89	€ 63.157,89	€ 0,00
Superficie Garage	€ 10.736,84	€ 31.157,89	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Situazione Edilizia	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 0,00
Impiantistica	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 387.646,62	€ 371.155,39	€ 0,00

RICONCILIAZIONE

D% =	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	4,44%	< 5% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	SI
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)			
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 379.401,00		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 380.000,00		

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 1 Piazza Manzoni 24	220,76 mq	Commerciale	Terreno	€ 380.000,00	100,00%	€ 380.000,00
Valore di stima:						€ 380.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 15%	15,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 323.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

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

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni****• Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: _____ di cui _____ in linea capitale; pari a € _____ di cui € _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

• Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria

In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: € _____ di cui € _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in Lucca (LU) Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni**• Nessuna****ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Elaborati grafici della DIA 696/2007
- ✓ Fine lavori e Agibilità pregressa
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA

Lotto N° 1 – Fondo commerciale, ex ristorante, sito al piano terreno dell'immobile noto come “
” avente ingresso principale da Piazza Manzoni n. 24. Composto da quattro sale nel
corpo principale e cucina e dispensa posti nell'avancorpo verso via Lungo canale Ovest, sotto la
terrazza. E' corredato dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici,
vano contatori, terrazza al primo piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e
connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività
Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché
dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

- Identificato al catasto Fabbricati di Viareggio - Fg. 19, mapp 755 Sub. 30 Categoria C/1 classe 9
consistenza mq. 203 superficie totale mq. 2153 Rendita €. 7.716,28.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: € 323.000,00**

Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano primo lato Est dell'immobile noto come
avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale.
Composta da due ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale
e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e
connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività
Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché
dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	19	755	25		A/10	4	4,5 vani	111 mq	1.991,72	1	

Dati derivanti da Variazione del 29/07/2004 pratica n. LU0128434 in atti dal 29/07/2004 per "Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione" (n. 9218.1/2004).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune a Partita Speciale n. 1 - Ente Urbano - Fg. 19 mapp. 755 di mq. 740 esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 21/06/1986 Pratica n. 235806 in atti dal 10/11/2003 (n. 48897.1/1986) e precedente Tipo Mappale del 22/03/1985 Pratica n. 232853 in atti dal 05/11/2003 (n. 324.1/1985).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la continuità storica dei passaggi catastali si precisa che l'attuale **sub. 25 deriva:**

- **dal sub. 1 del mapp. 755 graffato col mapp. 1227**, in ordine a Variazione del 17/12/1985 in atti dal 31/03/1999 per "Ampliamento" (n. 9198/1985).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

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

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 19 - vano di ingresso, vano scale ed ascensore al Piano T-1-2-3;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 20 - vano caldaia al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 21 - servizi igienici e contatori al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 22 - terrazza al Piano 1.

Si precisa che parte della terrazza del primo piano, identificata dal sub. 22, risulta di fatto nel possesso esclusivo della proprietà di un appartamento sito nel condominio adiacente.

CONFINI

Confina con vano scala comune distinto dal sub. 19, altra unità immobiliare del medesimo condominio distinta dal sub. 26, distacco su Via della Foce, altra unità immobiliare del condominio adiacente, terrazza comune distinta dal sub. 22, salvo se altri o meglio di fatto.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

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

come segue:

- Con atto promessa di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Stefani in data 18/04/1989 rep. 174947, registrato a Viareggio il 21/04/1989 al n.472, la si obbligava a vendere alla immobiliare de quo, all'epoca identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 1, con condizione sospensiva per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione ministeriale. Tale atto è stato notificato in data 22/05/1989 al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e per esso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa.
- Scaduti i termini di cui alla L. 1089/39 ed in assenza della prelazione, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 13/09/1989 rep.178300/18465, registrato a Viareggio il 02/10/1989 al n. 2207 e trascritto a Lucca in data 26/09/1989 al n. 9907 di formalità, la " " con sede in Lucca, codice fiscale , ha trasferito, alla , la piena proprietà dell'immobile.
- A detto atto è stata trascritta annotazione di conferma n.1043 del 12 giugno 1990.
- In precedenza, alla venditrice, la piena proprietà era pervenuta per atto ai rogiti del Notaio Ferdinando Stefani del 23/12/1949 rep. 7523 registrato a Lucca il 10/01/1950 al n. 1600 e trascritto ivi trascritto in data 16/01/1950 al n. 179 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani utili		102,30 mq	1	102,30 mq	3.30	1
Totale superficie commerciale:				102,30 mq		

STATO CONSERVATIVO

I vani si presentano in normali condizioni in relazione normale deperimento d'uso. Gli infissi necessitano di manutenzione e l'impianto di climatizzazione è difettoso ed in parte non funzionante.

NORMATIVA URBANISTICA

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

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 5 - Città Storica" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e 54 delle NTA comunali.

L'edificio è in parte classificato di tipo 1s - edificio notificato ai sensi del D.Lgs. 4490/99 ed in parte di tipo 3 - Edifici di valore tipologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile nella sua conformazione originaria è stato edificato in data anteriore al 1942, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di opere e lavori di cui ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 133 del 23/02/1963 relativa all'ampliamento dell'avancorpo lungo la Via del Canale Ovest.
- Concessione Edilizia n.200 del 21/05/1991 per "Ristrutturazione fabbricato": Successiva Variante in corso d'opera n.399 del 03/11/1992 e Dichiarazione di Fine Lavori e Conformità del 10/09/2004 prot. n. 44514 con allegata Attestazione di Abitabilità o Agibilità.
- Accertamento di Conformità n.284 del 15 settembre 2009, ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.419 del 24 settembre 2009 per "Applicazione di schermo in metallo e vetro" oggi non più esistente.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche ad eccezione del fatto che lo schermo in metallo e vetro di cui sopra è stato rimosso senza alcun titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- All'unità immobiliare è stata attribuita la Classe Energetica "D" come risulta da Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. emesso dal Certificatore Arch. in data 22/09/2018 iscritto all'Ordine degli Architetti di Lucca al n. 285, trasmesso via pec alla Regione Toscana in data 23/09/2018 relativo all'unità catastale in discorso.
- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto Elettrico rilasciata in data 30/04/1995 dalla ditta di Camaiore - P.IVA:
- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto di Condizionamento rilasciata in data 04/05/1995 della ditta di Lucca - P.IVA:
- L'impianto di ascensore dispone della Licenza di Impianto n. 408 rilasciata dal Comune di Viareggio il 30.01.1995.

cui €.
A favore:

in linea capitale.

con sede in Lucca (LU) Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in

Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

- **Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria
In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: €.
A favore:

di cui €.
Contro:

in linea capitale.

con sede in
Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in

Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- **N.N.**

Oneri di cancellazione/restrizione

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

PRECISAZIONI

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

I beni non sono comodamente divisibili.

Seguono considerazioni di carattere generale:

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

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto

ASTE GIUDIZIARIE

astiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

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

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

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

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

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

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

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

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

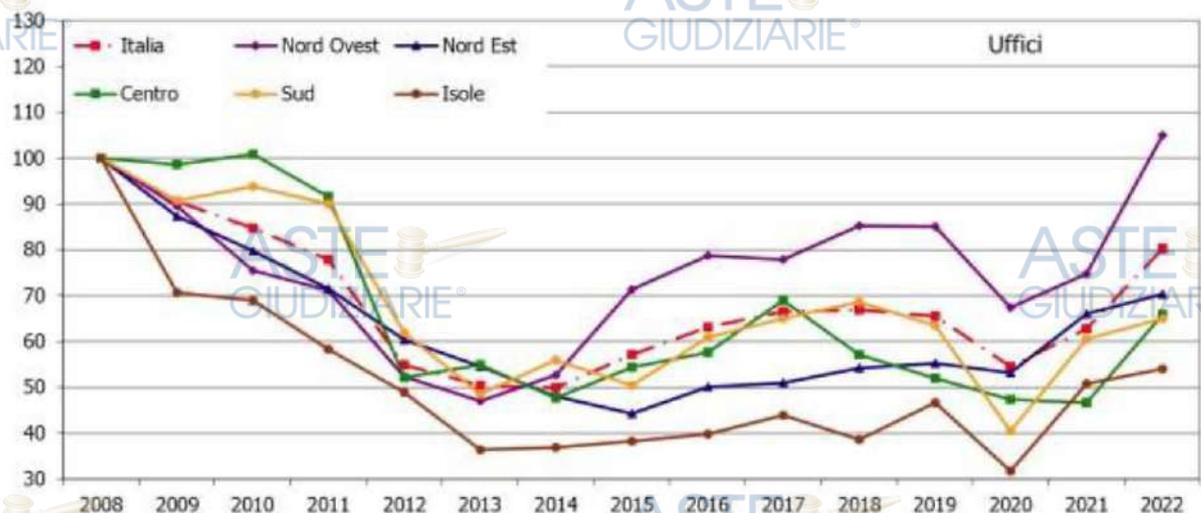
Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto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

Analisi del mercato

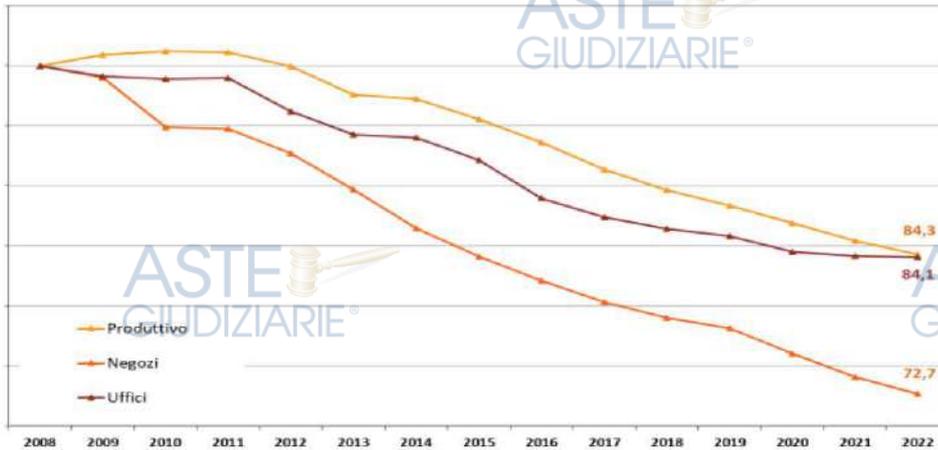
Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni. La situazione si può riassumere coi seguenti quadri sinottici:

- Il primo reca l'indicazione delle variazioni NTN per gli uffici nelle diverse zone d'Italia.
- Il secondo indica l'andamento delle quotazioni per immobili non residenziali.
- Il terzo è relativo all'andamento delle NTN dell'intero settore non residenziale.
- Il quarto è il risultato dalla combinazione del numero di vendite con le quotazioni del settore commerciale.

Fonte OMI

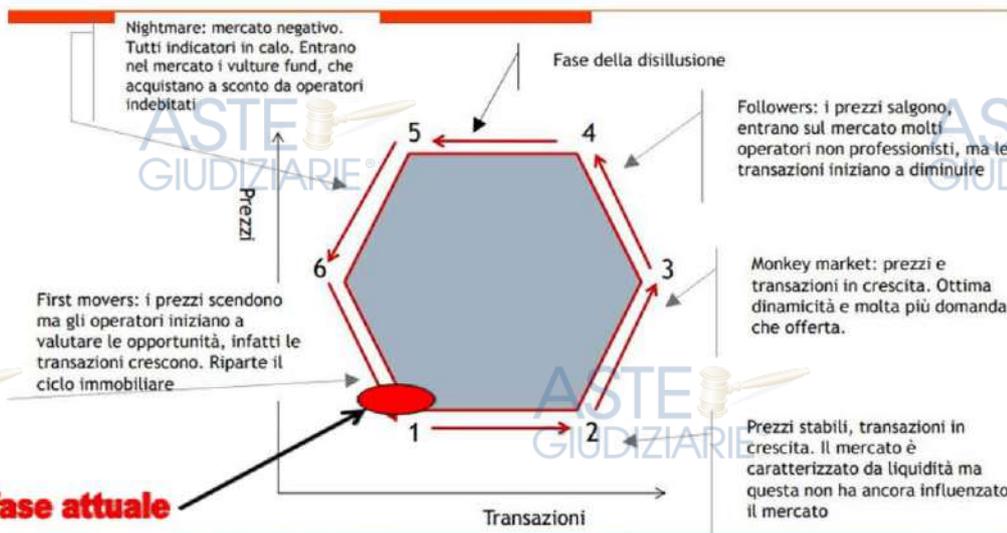


Andamento delle quotazioni – Fonte OMI



Fonte Fisco Oggi

Indice Ntn (numero transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):



RICERCA COMPARABILI

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia

delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.
La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 29/04/2021 rep. 57336 e racc. 24179, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 ai nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7880.

In Comune di Viareggio, Piazza Manzoni n. 19

Proprietà di una unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, composta da: tre disimpegni, tre locali ad uso ufficio, due w.c. e terrazzo.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 19/01/2023 rep. 11528 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 ai nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.

In Comune di Viareggio (LU), via Via Pinciana n. 6.

Piena proprietà di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo di maggior fabbricato, avente accesso dalla detta Via a mezzo ingresso e vano scale condominiali, costituita da due locali uso ufficio, disimpegno, archivio, bagno e balcone.

3. Comparabile C

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 15363 e racc. 9434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 ai nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14693.

In Comune di Viareggio (LU), Via Regia n. 27.

Piena proprietà di appartamenti ad uso ufficio posti al piano primo del fabbricato in indirizzo, aventi accesso da scale e corridoio comuni, tutti costituiti da un unico vano.

Calcolo del valore di mercato

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

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 29/04/2021 rep. 57336 e racc. 24179, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 al nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7680.		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 18/01/2023 rep. 11528 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 al nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 15363 e racc. 9434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 al nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14693.		Lotto 2 Mapp 755 Sub 25 Direzionale	
Prezzo (PRZ)	€ 200.000,00		€ 130.000,00		€ 230.000,00		?	
Data (DAT) mesi	36		15		21		0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	94,20	94,20	53,70	53,70	163,00	163,00	102,30	102,30
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	3,20	1,60	6,55	3,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		95,80		56,98		163,00		102,30
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		0,00		0,00		0,00	
DATI CONDOMINIALI	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Quota Millesimale (QMI) (%)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	1	0	0
Impianto Condominiale (IPC)				
Livello piano (L/V) (n)	1	1	1	1
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	3	2	2
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	5	4	4	5
Impianti (IMP) (1-3)	3	2	1	2

CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO						
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CS) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
PANORAMA (PAN) (0 - 1)	0	1	1	0
AFFACCI (AFF) n°	2	2	1	2

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO					
Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?			1		
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.411,04
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 2.087,69	€ 2.281,70	€ 1.411,04		
rapporto di posizione calcolato				----	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
PPM/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	1,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 1.411,04	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P \cdot s/12$	€ 321,67	€ 209,08	€ 369,92
p(SUP) €/mq	€ 1.411,04	1,00	€ 1.411,04	€ 1.411,04	€ 1.411,04
p(MAS) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(GAR) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 1.411,04	0,50	€ 705,52	€ 705,52	€ 705,52
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - t/n)$	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 7.142,86
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - t/n) \times (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >=	$P * L$	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.300,00
	Se SOGGETTO <	$P * L / (1 + L)$	€ 1.980,20	€ 1.287,13	€ 2.277,23
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
		(2-3)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p(EDL) €/n		(1-6)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	7,53%	>	5% (DIVERGENZA MAX)
			VERIFICA NON SUPERATA
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (S/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	SI
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	1,30%	1,27%	NON SUPERATE!
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 170.491,24		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 170.000,00		

SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)		SI		
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Prezzo	€ 168.306,06	€ 172.676,41	€ 160.561,44	///
PANORAMA (PAN)	0	1	1	0
AFFACCI (AFF)	2	2	1	2
MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE			
	COSTANTE	PANORAMA (PAN)	AFFACCI (AFF)	
€ 168.306,06	1	0	0	✓
€ 172.676,41	1	1	0	
€ 160.561,44	1	1	-1	
↓				
MATRICE INVERSA			=	VALORI CORRETTI
1,0000	0,0000	0,0000		€ 168.306,06
-1,0000	1,0000	0,0000		€ 4.370,35
0,0000	1,0000	-1,0000		€ 12.094,97
				VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
				INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: PANORAMA (PAN)
				INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: AFFACCI (AFF)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"		€ 168.306,06		✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"		€ 168.306,06		
VALORE CORRETTO COMPARABILE "C"		€ 168.306,06		
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO				€ 168.306,06
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE				€ 168.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 2 Piazza Manzoni 24	102,30 mq	Uffici	Primo	€ 168.000,00	100,00%	€ 168.000,00
Valore di stima:						€ 168.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 15%	15,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 142.800,00

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni****• Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: _____ di cui _____ in linea capitale; pari a €.

cui €. _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

• Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria

In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: €. _____ di cui €. _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni**• Nessuna****ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Elaborati grafici della C.E. 399/1992 (4 tavole)
- ✓ Fine lavori e Agibilità
- ✓ Estratto di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visura catastale

BOZZA AVVISO DI VENDITA

Lotto N° 2 - Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano primo lato Est dell'immobile noto come " " avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da due ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

- Identificato al catasto Fabbricati di Viareggio - Fg. 19, mapp 755 Sub. 25 Categoria A/10 classe 4 vani 4,5 superficie catastale 111 mq. Rendita €. 1.991,72.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: € 142.800,00**

Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano primo lato Ovest dell'immobile noto come
avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala
condominiale. Composta da tre ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di
ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e
connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività
Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché
dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	19	755	26		A/10	4	5,5 vani	131 mq	2.434,32	1	

Dati derivanti da Variazione del 29/07/2004 pratica n. LU0128434 in atti dal 29/07/2004 per "Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione" (n. 9218.1/2004).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune a Partita Speciale n. 1 - Ente Urbano - Fg. 19 mapp. 755 di mq. 740 esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 21/06/1986 Pratica n. 235806 in atti dal 10/11/2003 (n. 48897.1/1986) e precedente Tipo Mappale del 22/03/1985 Pratica n. 232853 in atti dal 05/11/2003 (n. 324.1/1985).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la continuità storica dei passaggi catastali si precisa che l'attuale **sub. 26** deriva:

- dal **sub. 1 del mapp. 755 graffato col mapp. 1227**, in ordine a Variazione del 17/12/1985 in atti dal 31/03/1999 per "Ampliamento" (n. 9198/1985).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

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

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 19 - vano di ingresso, vano scale ed ascensore al Piano T-1-2-3;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 20 - vano caldaia al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 21 - servizi igienici e contatori al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 22 - terrazza al Piano 1.

Si precisa che parte della terrazza del primo piano, identificata dal sub. 22, risulta di fatto nel possesso esclusivo della proprietà di un appartamento sito nel condominio adiacente.

CONFINI

Confina con vano scala comune distinto dal sub. 19, altra unità immobiliare del medesimo condominio distinta dal sub. 25, distacco su Via della Foce, distacco su Piazza Manzoni, distacco sul prolungamento della Via Lungo Canale Ovest denominato Ciclabile Toracetti, salvo se altri o meglio di fatto.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

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

- Con atto promessa di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Stefani in data 18/04/1989 rep. 174947, registrato a Viareggio il 21/04/1989 al n.472, la _____ si obbligava a vendere alla _____ l'immobile de quo, all'epoca identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 1, con condizione sospensiva per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione ministeriale. Tale atto è stato notificato in data 22/05/1989 al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e per esso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa.
- Scaduti i termini di cui alla L. 1089/39 ed in assenza della prelazione, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 13/09/1989 rep.178300/18465, registrato a Viareggio il 02/10/1989 al n. 2207 e trascritto a Lucca in data 26/09/1989 al n. 9907 di formalità, la _____ con sede in Lucca, codice fiscale _____, ha trasferito, alla _____, la piena proprietà dell'immobile.
- A detto atto è stata trascritta annotazione di conferma n.1043 del 12 giugno 1990.
- In precedenza, alla _____ venditrice, la piena proprietà era pervenuta per atto ai rogiti del Notaio Ferdinando Stefani del 23/12/1949 rep. 7523 registrato a Lucca il 10/01/1950 al n. 1600 e trascritto ivi trascritto in data 16/01/1950 al n. 179 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani utili		126,00 mq	1	126,00 mq	3.30	1
Totale superficie commerciale:				126,00 mq		

STATO CONSERVATIVO

I vani si presentano in normali condizioni in relazione normale deperimento d'uso. Gli infissi necessitano di manutenzione e l'impianto di climatizzazione è difettoso ed in parte non funzionante.

NORMATIVA URBANISTICA

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

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 5 - Città Storica" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e 54 delle NTA comunali.

L'edificio è in parte classificato di tipo 1s - edificio notificato ai sensi del D.Lgs. 4490/99 ed in parte di tipo 3 - Edifici di valore tipologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile nella sua conformazione originaria è stato edificato in data anteriore al 1942, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di opere e lavori di cui ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 133 del 23/02/1963 relativa all'ampliamento dell'avancorpo lungo la Via del Canale Ovest.
- Concessione Edilizia n.200 del 21/05/1991 per "Ristrutturazione fabbricato": Successiva Variante in corso d'opera n.399 del 03/11/1992 e Dichiarazione di Fine Lavori e Conformità del 10/09/2004 prot. n. 44514 con allegata Attestazione di Abitabilità o Agibilità.
- Accertamento di Conformità n.284 del 15 settembre 2009, ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.419 del 24 settembre 2009 per "Applicazione di schermo in metallo e vetro" oggi non più esistente.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche ad eccezione del fatto che lo schermo in metallo e vetro di cui sopra è stato rimosso senza alcun titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- All'unità immobiliare è stata attribuita la Classe Energetica "D" come risulta da Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. emesso dal Certificatore Arch. _____ in data 22/09/2018 iscritto all'Ordine degli Architetti di Lucca al n. 285, trasmesso via pec alla Regione Toscana in data 23/09/2018 relativo all'unità catastale in discorso.

- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto Elettrico rilasciata in data 30/04/1995 dalla ditta _____ di _____ - P.IVA: _____
- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto di Condizionamento rilasciata in data 04/05/1995 della ditta _____ di Lucca - P.IVA: _____
- L'impianto di ascensore dispone della Licenza di Impianto n. 408 rilasciata dal Comune di Viareggio il 30.01.1995.
- Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria dinamica comunale come risulta da attestazione del Comune di Viareggio in data 31/08/2004 prot. 2923/LL.PP. a seguito di Ordinanza di allaccio n. 236/85.

Oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare facente parte del Condominio _____ del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità in discorso sono attribuiti 154,933 millesimi.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta attribuita una quota di 14,907 millesimi ai locali denominati "bagni" identificati dal sub. 21 del mapp 755. Tale subalterno risulta però catastalmente come Bene Comune Non Censibile , comune a più unità immobiliari del condominio.

Si segnala inoltre che le tabelle millesimali non sono state aggiornate tenendo conto dell'attuale destinazione commerciale del piano terreno.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio risulta che il riparto di spese consuntivo al 29/02/2024 riporta relativamente all'unità si cui trattasi un debito di circa €. 990 in cifra tonda oltre alla quota di competenza sui bagni identificati dal sub. 21 di cifra €. 750 in cifra tonda, da ratizzarsi.

Vincoli e servitù

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 e dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

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

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: _____ di cui _____ in linea capitale; pari a € _____ di cui € _____ in linea capitale.

A favore:

con sede _____ Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

- **Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria
In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: € _____ di cui € _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in _____ Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

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

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

I beni non sono comodamente divisibili.

Seguono considerazioni di carattere generale:

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

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

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

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

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

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

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

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

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

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di

produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata. Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

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

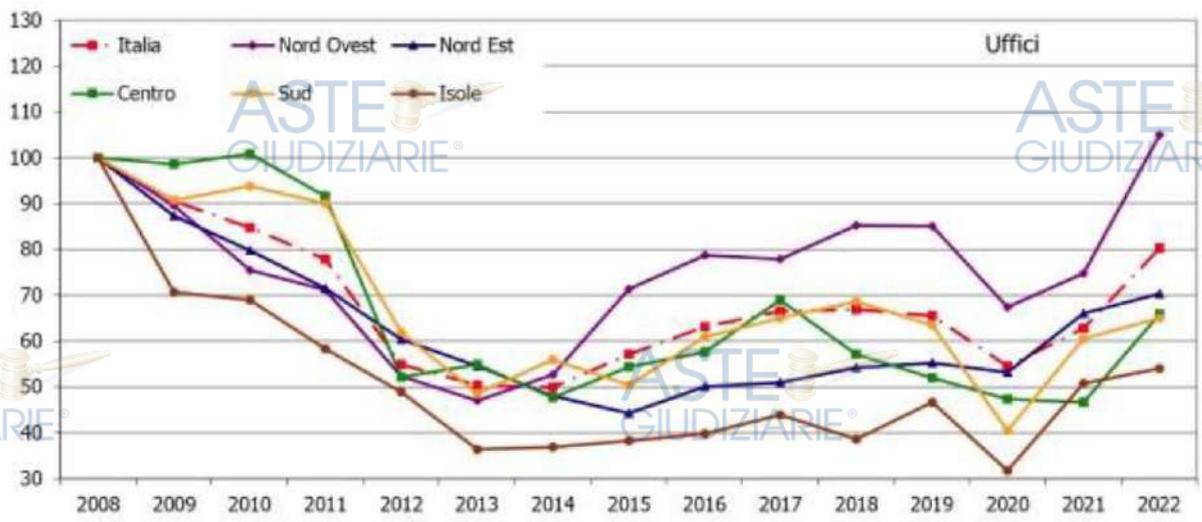
Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto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

Analisi del mercato

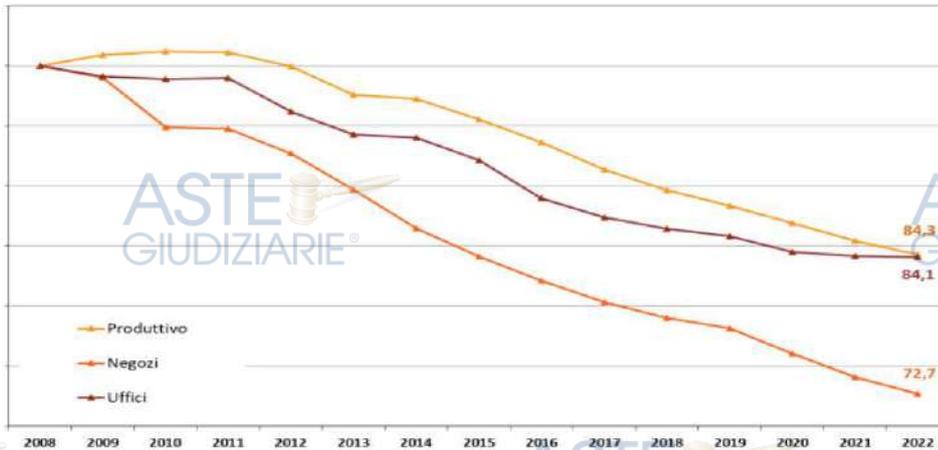
Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni. La situazione si può riassumere coi seguenti quadri sinottici:

- Il primo reca l'indicazione delle variazioni NTN per gli uffici nelle diverse zone d'Italia.
- Il secondo indica l'andamento delle quotazioni per immobili non residenziali.
- Il terzo è relativo all'andamento delle NTN dell'intero settore non residenziale.
- Il quarto è il risultato dalla combinazione del numero di vendite con le quotazioni del settore commerciale.

Fonte OMI

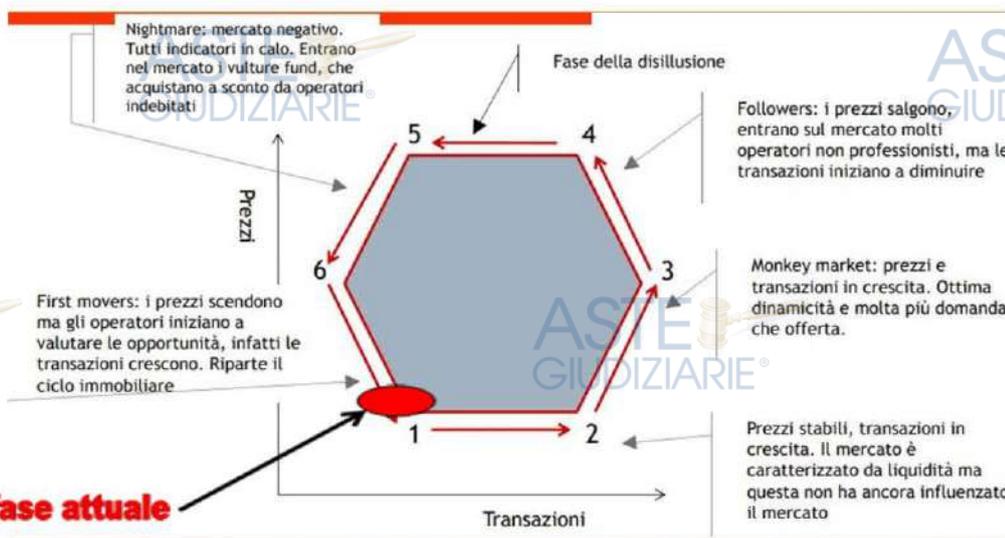


Andamento delle quotazioni - Fonte OMI



Fonte Fisco Oggi

Indice Ntn (numero transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):



fase attuale

RICERCA COMPARABILI

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

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

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 29/04/2021 rep. 57336 e racc. 24179, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 ai nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7880.

In Comune di Viareggio, Piazza Manzoni n. 19

Proprietà di una unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, composta da: tre disimpegni, tre locali ad uso ufficio, due w.c. e terrazzo.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 19/01/2023 rep. 11528 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 ai nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.

In Comune di Viareggio (LU), via Via Pinciana n. 6.

Piena proprietà di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo di maggior fabbricato, avente accesso dalla detta Via a mezzo ingresso e vano scale condominiali, costituita da due locali uso ufficio, disimpegno, archivio, bagno e balcone.

3. Comparabile C

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 15363 e racc. 9434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 ai nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14693.

In Comune di Viareggio (LU), Via Regia n. 27.

Piena proprietà di appartamenti ad uso ufficio posti al piano primo del fabbricato in indirizzo, aventi accesso da scale e corridoio comuni, tutti costituiti da un unico vano.

Calcolo del valore di mercato

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

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	<i>Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 29/04/2021 rep. 57336 e racc. 24179, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 ai nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7880.</i>	<i>Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 19/01/2023 rep. 11528 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 ai nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.</i>	<i>Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 15363 e racc. 9434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 ai nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14893.</i>	Lotto 3 Mapp 755 Sub 26 Direzionale				
Prezzo (PRZ)	€ 200.000,00	€ 130.000,00	€ 230.000,00	?				
Data (DAT) mesi	36	15	21	0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	94,20	94,20	53,70	53,70	163,00	163,00	126,00	126,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	3,20	1,60	6,55	3,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		95,80		56,98		163,00		126,00

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	1	0	0
Impianto Condominiale (IPC)				
Livello piano (LIV) (n)	1	1	1	1
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	3	2	2
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	5	4	4	5
Impianti (IMP) (1-3)	3	2	1	2

CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO						
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
PANORAMA (PAN) (0 - 1)	0	1	1	0
AFFACCI (AFF) n°	2	2	1	3

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
<i>Teorema/immobili</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq: € 1.411,04	
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 2.087,68	€ 2.281,70	€ 1.411,04		
rapporto di posizione calcolato				---	
<i>PPM/immobili</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1,00	
Prezzo medio €/mq:		€ 0,00			
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 1.411,04	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		P * s/12	€ 321,67	€ 209,08	€ 369,92
p(SUP) €/mq	€ 1.411,04	1,00	€ 1.411,04	€ 1.411,04	€ 1.411,04
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 1.411,04	0,60	€ 705,52	€ 705,52	€ 705,52
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/m	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	Cx (1 - t/n)	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 7.142,86
p(IPC) €/m	€ 0,00	Cx(1 - t/n)x(QMM)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >=	P * L	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.300,00
	Se SOGGETTO <	P * L/(1+L)	€ 1.980,20	€ 1.287,13	€ 2.277,23
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
		(2-3)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p(EDL) €/n		(1-6)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CS) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 200.000,00	€ 130.000,00	€ 230.000,00
Data	-€ 11.580,00	-€ 3.136,25	-€ 7.768,25
Superficie Principale	€ 44.871,17	€ 102.018,40	-€ 52.208,59
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 2.257,67	-€ 4.621,17	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	-€ 14.285,71	-€ 7.142,86	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 0,00	-€ 20.000,00	€ 0,00
Situazione Edilizia	€ 0,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Impiantistica	-€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 201.747,78	€ 206.118,13	€ 194.023,16

RICONCILIAZIONE			
D%=	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	6,23%	>	5% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA NON SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	SI
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	1,03%	1,06%	NON SUPERATA (ES)
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 203.932,96		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 205.000,00		

SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)	SI			
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Prezzo	€ 201.747,78	€ 206.118,13	€ 194.023,16	///
PANORAMA (PAN)	0	1	1	0
AFFACCI (AFF)	2	2	1	3
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE				
MATRICE PREZZI	COSTANTE	PANORAMA (PAN)	AFFACCI (AFF)	
€ 201.747,78	1	0	-1	✓
€ 206.118,13	1	1	-1	
€ 194.023,16	1	1	-2	
MATRICE INVERSA				
1,0000	1,0000	-1,0000		VALORI CORRETTI
-1,0000	1,0000	0,0000		€ 213.842,75
0,0000	1,0000	-1,0000		€ 4.370,35
				€ 12.094,97
VALORE IMMOBILE IN OGGETTO				
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 213.842,75			INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: PANORAMA (PAN)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 213.842,75	✓		INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: AFFACCI (AFF)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "C"	€ 213.842,75			
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO				€ 213.842,75
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE				€ 214.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 3 Piazza Manzoni 24	126,00 mq	Uffici	Primo	€ 214.000,00	100,00%	€ 214.000,00
Valore di stima:						€ 214.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 15%	15,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 181.900,00

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni****• Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: _____ di cui _____ in linea capitale; pari a €.

cui €. _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

• Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria

In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: € 1 _____ di cui €. _____ in linea capitale.

A favore:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro:

con sede in _____

Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1 e mapp. 1227.

Trascrizioni

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Elaborati grafici della C.E. 399/1992 (4 tavole)*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratto di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetria catastale*
- ✓ *Visura catastale*

BOZZA AVVISO DI VENDITA

Lotto N° 3 - Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano primo lato Ovest dell'immobile noto come avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da tre ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

- Identificato al catasto Fabbricati di Viareggio - Fg. 19, mapp 755 Sub. 26 Categoria A/10 classe 4 vani 5,5 superficie catastale 131 mq. Rendita €. 2.434,32.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: € 181.900,00**

Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano secondo lato Ovest dell'immobile noto come avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da tre ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredata inoltre dalla comunanza di altro servizio igienico al piano, in comune con altra unità immobiliare allo stesso piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	19	755	28		A/10	4	4,5 vani	114 mq	1.991,72	2	

Dati derivanti da Variazione del 29/07/2004 pratica n. LU0128434 in atti dal 29/07/2004 per "Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione" (n. 9218.1/2004).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune a Partita Speciale n. 1 - Ente Urbano - Fg. 19 mapp. 755 di mq. 740 esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 21/06/1986 Pratica n. 235806 in atti dal 10/11/2003 (n. 48897.1/1986) e precedente Tipo Mappale del 22/03/1985 Pratica n. 232853 in atti dal 05/11/2003 (n. 324.1/1985).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la continuità storica dei passaggi catastali si precisa che l'attuale **sub. 28** deriva:

- dal **sub. 1 del mapp. 755 graffato col mapp. 1227**, in ordine a Variazione del 17/12/1985 in atti dal 31/03/1999 per "Ampliamento" (n. 9198/1985).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico non riporta la divisione tra il sub. 28 ed il sub. 29 e dovrà essere corretto.

PARTI COMUNI

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

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 19 - vano di ingresso, vano scale ed ascensore al Piano T-1-2-3;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 20 - vano caldaia al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 21 - servizi igienici e contatori al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 22 - terrazza al Piano 1;
- Fg. 19 mapp. 755 sub. 27 - servizi igienici al Piano 2.

Si precisa che parte della terrazza del primo piano, identificata dal sub. 22, risulta di fatto nel possesso esclusivo della proprietà di un appartamento sito nel condominio adiacente.

Confina con vano scala comune distinto dal sub. 19, servizi igienici comuni distinti dal sub. 27, altra unità immobiliare del medesimo condominio distinta dal sub. 29, distacco su Via della Foce, distacco su Piazza Manzoni, distacco sul prolungamento della Via Lungo Canale Ovest denominato Ciclabile Toracetti, salvo se altri o meglio di fatto.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

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

come segue:

- Con atto promessa di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Stefani in data 18/04/1989 rep. 174947, registrato a Viareggio il 21/04/1989 al n.472, la " _____ " si obbligava a vendere alla Società " _____ " l'immobile de quo, all'epoca identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 1, con condizione sospensiva per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione ministeriale. Tale atto è stato notificato in data 22/05/1989 al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e per esso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa.
- Scaduti i termini di cui alla L. 1089/39 ed in assenza della prelazione, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 13/09/1989 rep.178300/18465, registrato a Viareggio il 02/10/1989 al n. 2207 e trascritto a Lucca in data 26/09/1989 al n. 9907 di formalità, la _____ con sede in _____, codice fiscale _____, ha trasferito, alla Società _____, la piena proprietà dell'immobile.
- A detto atto è stata trascritta annotazione di conferma n.1043 del 12 giugno 1990.
- In precedenza, alla Banca venditrice, la piena proprietà era pervenuta per atto ai rogiti del Notaio Ferdinando Stefani del 23/12/1949 rep. 7523 registrato a Lucca il 10/01/1950 al n. 1600 e trascritto ivi trascritto in data 16/01/1950 al n. 179 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato, unitamente all'ufficio identificato dal sub. 29 del medesimo mappale, dalla società _____ con sede in _____, numero di iscrizione al Registro Imprese e codice fiscale _____, in forza di scrittura privata in data 01/07/2017. Durata 6 anni a decorrere dal 01/07/2017 fino al 30/06/2023. In mancanza di disdetta entro il 31/12/2023, il contratto si è automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni. Canone annuale €. 24.000,00 oltre IVA da suddividersi in rate mensili anticipate a mezzo bonifico bancario da versarsi il giorno 1 di ogni mese sul conto corrente intestato al locatore.

E' previsto l'aggiornamento ISTAT al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. Il conduttore ha rinunciato al diritto di prelazione e riscatto, nonché al diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, se dovuti.

Il contratto è stato registrato tardivamente in data 06/07/2023 con protocollo n. 23070617272348259 del sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate.

Con scrittura privata del 07/11/2019 le parti contraenti hanno concordato di diminuire il canone annuo a €. 12.000,00 oltre IVA.

N.B.: - Non è stata rintracciata la registrazione della scrittura di riduzione del canone di cui sopra.

- L'attestazione di Prestazione Energetica allegata al contratto di locazione non è relativa all'unità immobiliare locata ma ad altra unità del medesimo fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani utili		110,00 mq	1	110,00 mq	2,70	2
Totale superficie commerciale:				110,00 mq		

STATO CONSERVATIVO

I vani si presentano in buone condizioni di manutenzione e pregio. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione e l'impianto di climatizzazione è difettoso ed in parte non funzionante.

NORMATIVA URBANISTICA

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

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 5 - Città Storica" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e 54 delle NTA comunali.

L'edificio è in parte classificato di tipo 1s - edificio notificato ai sensi del D.Lgs. 4490/99 ed in parte di tipo 3 - Edifici di valore tipologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile nella sua conformazione originaria è stato edificato in data anteriore al 1942, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di opere e lavori di cui ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 133 del 23/02/1963 relativa all'ampliamento dell'avancorpo lungo la Via del Canale Ovest.
- Concessione Edilizia n.200 del 21/05/1991 per "Ristrutturazione fabbricato": Successiva Variante in corso d'opera n.399 del 03/11/1992 e Dichiarazione di Fine Lavori e Conformità del 10/09/2004 prot. n. 44514 con allegata Attestazione di Abitabilità o Agibilità.
- Accertamento di Conformità n.284 del 15 settembre 2009, ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.419 del 24 settembre 2009 per "Applicazione di schermo in metallo e vetro" oggi non più esistente.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed

urbanistiche ad eccezione del fatto che lo schermo in metallo e vetro di cui sopra è stato rimosso senza alcun titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto Elettrico rilasciata in data 30/04/1995 dalla ditta di Camaiore – P.IVA:
- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto di Condizionamento rilasciata in data 04/05/1995 della ditta di Lucca – P.IVA:
- L'impianto di ascensore dispone della Licenza di Impianto n. 408 rilasciata dal Comune di Viareggio il 30.01.1995.
- Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria dinamica comunale come risulta da attestazione del Comune di Viareggio in data 31/08/2004 prot. 2923/LL.PP. a seguito di Ordinanza di allaccio n. 236/85.
- Non è stato rintracciato il certificato di Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in discorso.

Oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare facente parte del Condominio del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità in discorso sono attribuiti 154,933 millesimi.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta attribuita una quota di 14,907 millesimi ai locali denominati "bagni" identificati dal sub. 21 del mapp 755. Tale subalterno risulta però catastalmente come Bene Comune Non Censibile, comune a più unità immobiliari del condominio.

Si segnala inoltre che le tabelle millesimali non sono state aggiornate tenendo conto dell'attuale destinazione commerciale del piano terreno.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio risulta che il riparto di spese consuntivo al 29/02/2024 riporta relativamente all'unità si cui trattasi un debito di circa €. 1.000 in cifra tonda oltre alla quota di competenza sui bagni identificati dal sub. 21 di circa €. 750 in cifra tonda, da ratizzarsi.

Vincoli e servitù

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 e dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: _____ di cui Lit. _____
cui €. _____ in linea capitale.

in linea capitale; pari a €. _____

di _____

A favore: _____

con sede _____

Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro: _____

con sede in _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

- **Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria
In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: €. _____ di cui €. _____

in linea capitale.

A favore: _____

con sede in _____

Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto _____

Contro: _____

con sede i _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- **N.N.**

Oneri di cancellazione/restrizione

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

PRECISAZIONI

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

I beni non sono comodamente divisibili.

Seguono considerazioni di carattere generale:

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

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

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

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

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

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

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

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

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

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

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

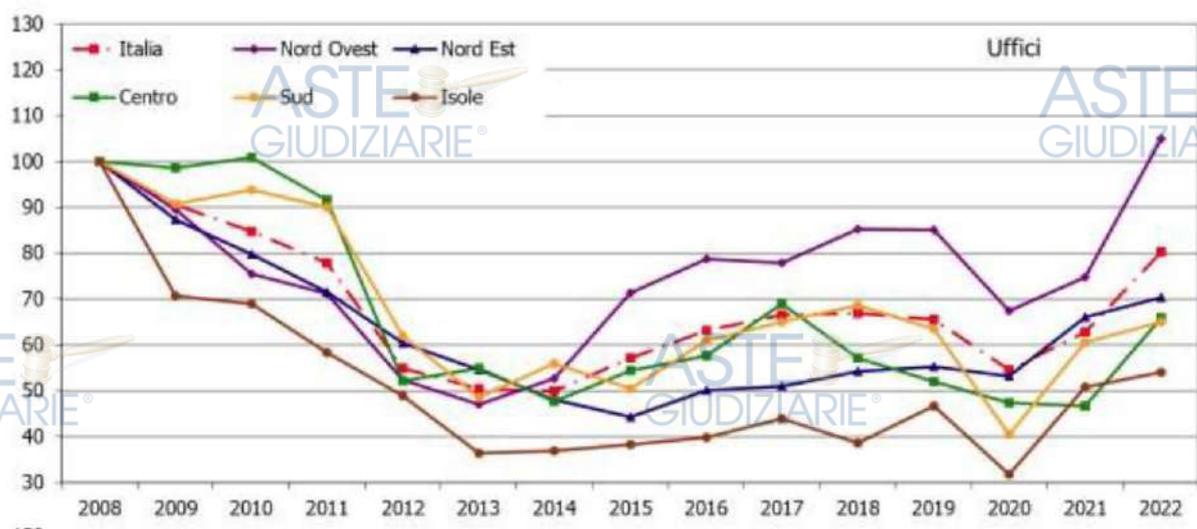
Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto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

Analisi del mercato

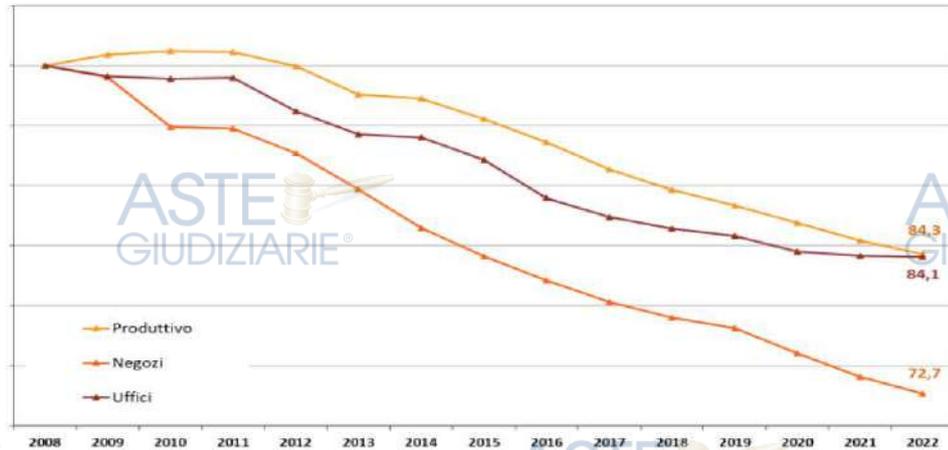
Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni. La situazione si può riassumere coi seguenti quadri sinottici:

- Il primo reca l'indicazione delle variazioni NTN per gli uffici nelle diverse zone d'Italia.
- Il secondo indica l'andamento delle quotazioni per immobili non residenziali.
- Il terzo è relativo all'andamento delle NTN dell'intero settore non residenziale.
- Il quarto è il risultato dalla combinazione del numero di vendite con le quotazioni del settore commerciale.

Fonte OMI

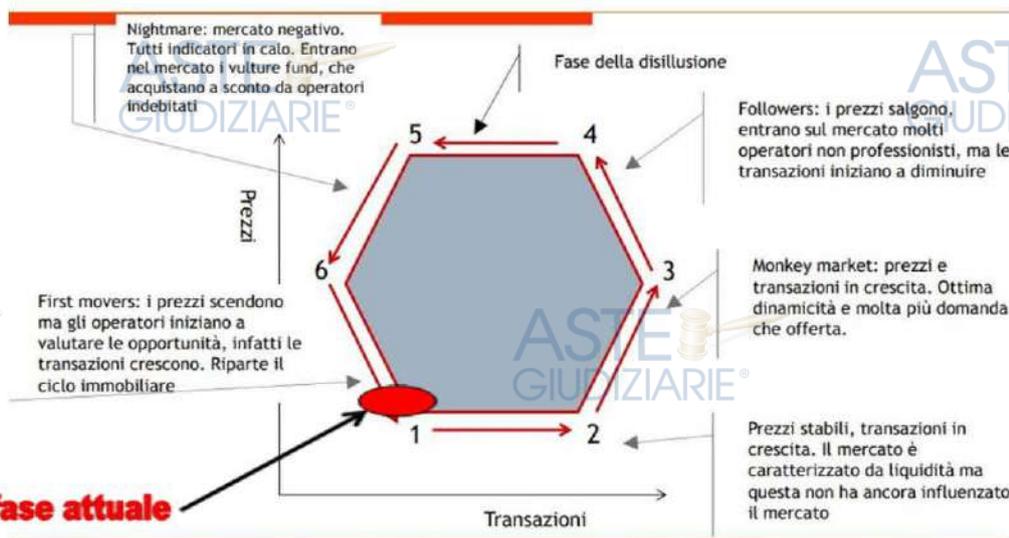


Andamento delle quotazioni - Fonte OMI



Fonte Fisco Oggi

Indice Ntn (numero transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):



RICERCA COMPARABILI

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

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

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 29/04/2021 rep. 57336 e racc. 24179, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 ai nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7880.

In Comune di Viareggio, Piazza Manzoni n. 19

Proprietà di una unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, composta da: tre disimpegni, tre locali ad uso ufficio, due w.c. e terrazzo.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 19/01/2023 rep. 11528 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 ai nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.

In Comune di Viareggio (LU), via Via Pinciana n. 6.

Piena proprietà di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo di maggior fabbricato, avente accesso dalla detta Via a mezzo ingresso e vano scale condominiali, costituita da due locali uso ufficio, disimpegno, archivio, bagno e balcone.

3. Comparabile C

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 15363 e racc. 9434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 ai nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14693.

In Comune di Viareggio (LU), Via Regia n. 27.

Piena proprietà di appartamenti ad uso ufficio posti al piano primo del fabbricato in indirizzo, aventi accesso da scale e corridoio comuni, tutti costituiti da un unico vano.

Calcolo del valore di mercato

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

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 29/04/2021 rep. 57336 e racc. 24179, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 al nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7680.	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 19/01/2023 rep. 11528 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 al nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 15363 e racc. 8434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 al nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14693.	Lotto 4 Mapp 755 Sub 28 Direzionale				
Prezzo (PRZ)	€ 200.000,00	€ 130.000,00	€ 230.000,00	?				
Data (DAT) mesi	36	15	21	0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	94,20	94,20	53,70	53,70	163,00	163,00	110,00	110,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	3,20	1,60	6,55	3,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		95,80		56,98		163,00		110,00
RESEDI ESCLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DATI CONDOMINIALI	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE	REALE
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota Millesimale (QMM) (‰)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quota Mill. Media (QMM) (‰)	0,00							

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	2	1	0	0
Impianto Condominiale (IPC)				
Livello piano (LIV) (n)	1	1	1	2
Manutenzione (MAN) (1-3)	2	3	2	3
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	5	4	4	5
Impianti (IMP) (1-3)	3	2	1	2

CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO						
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CS) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
PANORAMA (PAN) (0 - 1)	0	1	1	0
AFFACCI (AFF) n°	2	2	1	3

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?				1	
<i>Teorema/Immobilii</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.411,04
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 2.087,68	€ 2.281,70	€ 1.411,04		
rapporto di posizione calcolato			---	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE	1,00
<i>PPM/Immobilii</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	€ 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 1.411,04	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		P * s/12	€ 321,67	€ 209,08	€ 369,92
p(SUP) €/mq	€ 1.411,04	1,00	€ 1.411,04	€ 1.411,04	€ 1.411,04
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 1.411,04	0,50	€ 705,52	€ 705,52	€ 705,52
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$C \times (1 - 1/n)$	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 7.142,86
p(IPC) €/n	€ 0,00	$C \times (1 - 1/n) \times (Q/M)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >=	P * L	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.300,00
	Se SOGGETTO <	P * L/(1+L)	€ 1.980,20	€ 1.287,13	€ 2.277,23
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
		(2-3)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p(EDL) €/n		(1-6)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 200.000,00	€ 130.000,00	€ 230.000,00
Data	-€ 11.580,00	-€ 3.136,25	-€ 7.768,25
Superficie Principale	€ 22.294,48	€ 79.441,72	-€ 74.785,28
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 2.257,67	-€ 4.621,17	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	-€ 14.285,71	-€ 7.142,86	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.300,00
Manutenzione	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00
Situazione Edilizia	€ 0,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Impiantistica	-€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 201.171,10	€ 204.841,45	€ 193.746,47

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (mp)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	5,73%	> 5% (DIVERGENZA MAX)	VERIFICA NON SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (S/NO)	SI	SI	SI
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 6%)	0,91%	0,90%	4,78%
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 203.006,27		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 205.000,00		

SISTEMA GENERALE DI STIMA				
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (S/NO)	SI			
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Prezzo	€ 201.171,10	€ 204.841,45	€ 193.746,47	////
PANORAMA (PAN)	0	1	1	0
AFFACCI (AFF)	2	2	1	3
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE				
MATRICE PREZZI	COSTANTE	PANORAMA (PAN)	AFFACCI (AFF)	
€ 201.171,10	1	0	-1	
€ 204.841,45	1	1	-1	
€ 193.746,47	1	1	-2	
MATRICE INVERSA				
1,0000	1,0000	-1,0000		
-1,0000	1,0000	0,0000		
0,0000	1,0000	-1,0000		
VALORI CORRETTI				
			€ 212.266,07	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
			€ 3.670,35	INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: PANORAMA (PAN)
			€ 11.094,97	INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: AFFACCI (AFF)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 212.266,07			
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 212.266,07			
VALORE CORRETTO COMPARABILE "C"	€ 212.266,07			
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO				€ 212.266,07
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE				€ 212.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEI)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 4 Piazza Manzoni 24	110,00 mq	Uffici	Secondo	€ 212.000,00	100,00%	€ 212.000,00
Valore di stima:						€ 212.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 15%	15,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 180.200,00

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni****• Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: _____ di cui _____ in linea capitale; pari a € _____ di cui € 7 _____ in linea capitale.

A favore:

_____ con sede in _____ Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

_____ con sede in _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

• Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria

In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: € _____ di cui € _____ in linea capitale.

A favore:

_____ con sede in _____ Codice fiscale _____

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

_____ con sede in _____ Codice fiscale _____

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Elaborati grafici della C.E. 399/1992 (4 tavole)*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratto di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetria catastale*
- ✓ *Visura catastale*

BOZZA AVVISO DI VENDITA

Lotto N° 4 - Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano primo lato Ovest dell'immobile noto come avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da tre ampi locali tra loro comunicanti. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredata inoltre dalla comunanza di altro servizio igienico al piano, in comune con altra unità immobiliare allo stesso piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

- Identificato al catasto Fabbricati di Viareggio - Fg. 19, mapp 755 Sub. 28 Categoria A/10 classe 4 vani 4,5 superficie catastale 114 mq. Rendita €. 1.991,72.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: €. 180.200,00**

Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano secondo e piano sottotetto, soppalcato, sul lato Est dell'immobile noto come " " avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da ampio locale open-space al piano secondo dal quale, tramite scala a giorno, si accede al soppalco sottotetto e da questo ad un ripostiglio adiacente. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredata inoltre dalla comunanza di altro servizio igienico al piano, in comune con altra unità immobiliare allo stesso piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	19	755	29		A/10	4	5,5 vani	140 mq	2.434,32	2-3	

Dati derivanti da Variazione del 29/07/2004 pratica n. LU0128434 in atti dal 29/07/2004 per "Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione" (n. 9218.1/2004).

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune a Partita Speciale n. 1 - Ente Urbano - Fg. 19 mapp. 755 di mq. 740 esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 21/06/1986 Pratica n. 235806 in atti dal 10/11/2003 (n. 48897.1/1986) e precedente Tipo Mappale del 22/03/1985 Pratica n. 232853 in atti dal 05/11/2003 (n. 324.1/1985).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la continuità storica dei passaggi catastali si precisa che l'attuale **sub. 29** deriva:

- dal **sub. 1 del mapp. 755 graffato col mapp. 1227**, in ordine a Variazione del 17/12/1985 in atti dal 31/03/1999 per "Ampliamento" (n. 9198/1985).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non presenta difformità rilevanti ai fini censuari rispetto allo stato dei luoghi. L'elaborato planimetrico non riporta la divisione tra il sub. 28 ed il sub. 29 e dovrà essere corretto.

PARTI COMUNI

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

L'unità immobiliare dispone, in comune con altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, dei corrispondenti diritti sui Beni Comuni Non Censibili identificati in Catasto Fabbricati di Viareggio come segue:

- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 19 - vano di ingresso, vano scale ed ascensore al Piano T-1-2-3;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 20 - vano caldaia al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 21 - servizi igienici e contatori al Piano T;
- Fg. 19 Mapp. 755 Sub. 22 - terrazza al Piano 1;
- Fg. 19 mapp. 755 sub. 27 - servizi igienici al Piano 2.

Si precisa che parte della terrazza del primo piano, identificata dal sub. 22, risulta di fatto nel possesso esclusivo della proprietà di un appartamento sito nel condominio adiacente.

Confina con vano scala comune distinto dal sub. 19, servizi igienici comuni distinti dal sub. 27, altra unità immobiliare del medesimo condominio distinta dal sub. 28, distacco su Via della Foce, distacco su terrazza comune distinta dal sub. 22, salvo se altri o meglio di fatto.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

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

- Con atto promessa di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Stefani in data 18/04/1989 rep. 174947, registrato a Viareggio il 21/04/1989 al n.472, la " _____ " si obbligava a vendere alla _____ l'immobile de quo, all'epoca identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 1, con condizione sospensiva per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione ministeriale. Tale atto è stato notificato in data 22/05/1989 al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e per esso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa.
- Scaduti i termini di cui alla L. 1089/39 ed in assenza della prelazione, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 13/09/1989 rep.178300/18465, registrato a Viareggio il 02/10/1989 al n. 2207 e trascritto a Lucca in data 26/09/1989 al n. 9907 di formalità, la _____ on sede in Lucca, codice fiscale _____, ha trasferito, alla _____, la piena proprietà dell'immobile.
- A detto atto è stata trascritta annotazione di conferma n.1043 del 12 giugno 1990.
- In precedenza, alla _____ venditrice, la piena proprietà era pervenuta per atto ai rogiti del Notaio Ferdinando Stefani del 23/12/1949 rep. 7523 registrato a Lucca il 10/01/1950 al n. 1600 e trascritto ivi trascritto in data 16/01/1950 al n. 179 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato, unitamente all'ufficio identificato dal sub. 29 del medesimo mappale, dalla società _____ con sede in Viareggio (LU), Piazza Manzoni n.24, numero di iscrizione al Registro Imprese e codice fiscale 02467060469, in forza di scrittura privata in data 01/07/2017. Durata 6 anni a decorrere dal 01/07/2017 fino al 30/06/2023. In mancanza di disdetta entro il 31/12/2023, il contratto si è automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni. Canone annuale €. 24.000,00 oltre IVA da suddividersi in rate mensili anticipate a mezzo bonifico bancario da versarsi il giorno 1 di ogni mese sul conto corrente intestato al locatore.

E' previsto l'aggiornamento ISTAT al 100% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. Il conduttore ha rinunciato al diritto di prelazione e riscatto, nonché al diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, se dovuti.

Il contratto è stato registrato tardivamente in data 06/07/2023 con protocollo n. 23070617272348259 del sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate.

Con scrittura privata del 07/11/2019 le parti contraenti hanno concordato di diminuire il canone annuo a €. 12.000,00 oltre IVA.

N.B.: - Non è stata rintracciata la registrazione della scrittura di riduzione del canone di cui sopra.

- L'attestazione di Prestazione Energetica allegata al contratto di locazione non è relativa all'unità immobiliare locata ma ad altra unità del medesimo fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani utili		59,00 mq	1	59,00 mq	3,50	2
Porzione con altezza ridotta		41,50 mq	0,6	24,902 mq	2,40	2
Soppalco		40,30 mq	0,6	24,18 mq	2,78 max	3
Ripostiglio		14,40 mq	0,4	5,76 mq	2,60	3
Totale superficie commerciale:				113,84 mq		

STATO CONSERVATIVO

I vani si presentano in buone condizioni di manutenzione e pregio. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione e l'impianto di climatizzazione è difettoso ed in parte non funzionante.

NORMATIVA URBANISTICA

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

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 5 - Città Storica" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e 54 delle NTA comunali.

L'edificio è in parte classificato di tipo 1s - edificio notificato ai sensi del D.Lgs. 4490/99 ed in parte di tipo 3 - Edifici di valore tipologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile nella sua conformazione originaria è stato edificato in data anteriore al 1942, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di opere e lavori di cui ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 133 del 23/02/1963 relativa all'ampliamento dell'avancorpo lungo la Via del Canale Ovest.
- Concessione Edilizia n.200 del 21/05/1991 per "Ristrutturazione fabbricato": Successiva Variante in corso d'opera n.399 del 03/11/1992 e Dichiarazione di Fine Lavori e Conformità del 10/09/2004 prot. n. 44514 con allegata Attestazione di Abitabilità o Agibilità.
- Accertamento di Conformità n.284 del 15 settembre 2009, ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.419 del 24 settembre 2009 per "Applicazione di schermo in metallo e vetro" oggi non più esistente.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche ad eccezione del fatto che lo schermo in metallo e vetro di cui sopra è stato rimosso senza alcun titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- All'unità immobiliare è stata attribuita la Classe Energetica "D" come risulta da Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. emesso dal Certificatore iscritto all'Ordine degli Architetti di Lucca al n. 285, trasmesso via pec alla Regione Toscana in data 23/09/2018 relativo all'unità catastale in discorso.
- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto Elettrico rilasciata in data 30/04/1995 dalla ditta - P.IVA:
- E' presente la Dichiarazione di Conformità alla Regola d'Arte dell'Impianto di Condizionamento rilasciata in data 04/05/1995 della ditta - P.IVA:
- L'impianto di ascensore dispone della Licenza di Impianto n. 408 rilasciata dal Comune di Viareggio il 30.01.1995.
- Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria dinamica comunale come risulta da attestazione del Comune di Viareggio in data 31/08/2004 prot. 2923/LL.PP. a seguito di Ordinanza di allaccio n. 236/85.

Oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare facente parte del Condominio del quale si allega regolamento condominiale e tabelle millesimali in base alle quali all'unità in discorso sono attribuiti 154,933 millesimi.

Si evidenzia che nella Tabella A delle predette tabelle millesimali risulta attribuita una quota di 14,907 millesimi ai locali denominati "bagni" identificati dal sub. 21 del mapp 755. Tale subalterno risulta però catastalmente come Bene Comune Non Censibile, comune a più unità immobiliari del condominio.

Si segnala inoltre che le tabelle millesimali non sono state aggiornate tenendo conto dell'attuale destinazione commerciale del piano terreno.

Da informazioni assunte presso l'Amministratore del condominio risulta che il riparto di spese consuntivo al 29/02/2024 riporta relativamente all'unità si cui trattasi un debito di circa €. 1.050 in cifra tonda oltre alla quota di competenza sui bagni identificati dal sub. 21 di circa €. 750 in cifra tonda, da ratizzarsi.

Vincoli e servitù

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 e dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

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

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'**Agenzia delle Entrate di Lucca** aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: di cui in linea capitale; pari a €. di cui €. in linea capitale.

A favore:

con sede in

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in Viareggio (LU) Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

- **Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria
In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: €.
 A favore:

di cui €.

in linea capitale.

, con sede in

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede

Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- N.N.

Oneri di cancellazione/restrizione

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

PRECISAZIONI

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

I beni non sono comodamente divisibili.

Seguono considerazioni di carattere generale:

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

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

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

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

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



STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

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

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

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

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

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

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

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



Analisi del mercato

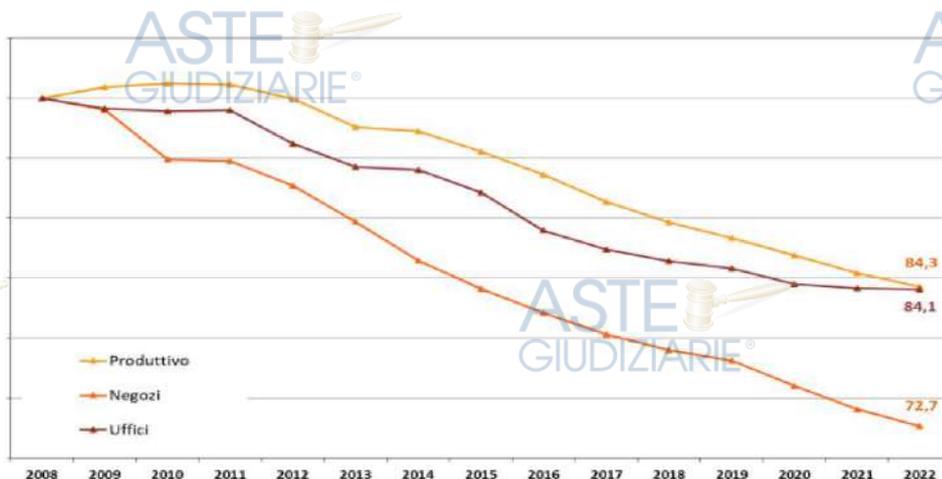
Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni. La situazione si può riassumere coi seguenti quadri sinottici:

- Il primo reca l'indicazione delle variazioni NTN per gli uffici nelle diverse zone d'Italia.
- Il secondo indica l'andamento delle quotazioni per immobili non residenziali.
- Il terzo è relativo all'andamento delle NTN dell'intero settore non residenziale.
- Il quarto è il risultato dalla combinazione del numero di vendite con le quotazioni del settore commerciale.

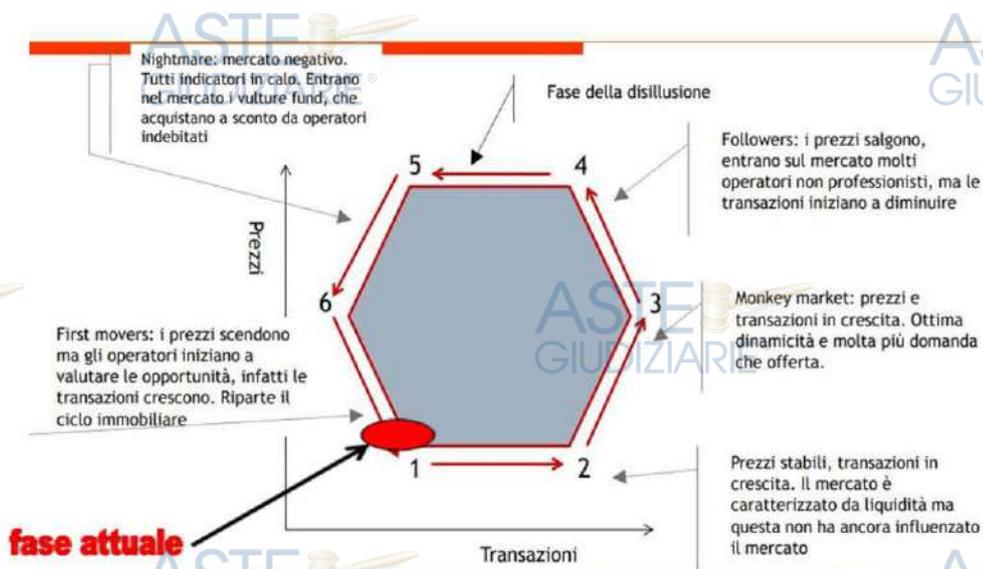
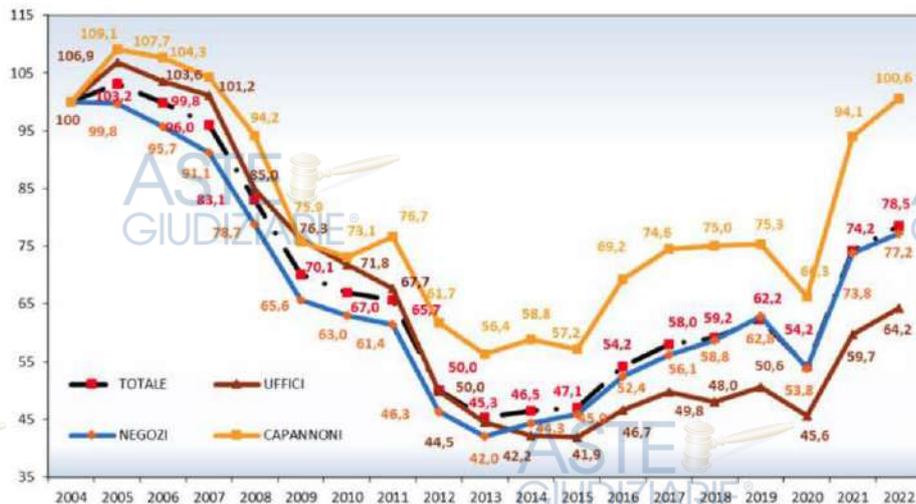
Fonte OMI



Andamento delle quotazioni – Fonte OMI



Indice Ntn (numera transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):



RICERCA COMPARABILI

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

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

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 29/04/2021 rep. 57336 e racc. 24179, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 ai nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7880.

In Comune di Viareggio, Piazza Manzoni n. 19

Proprietà di una unità immobiliare ad uso direzionale, posta al piano primo del più ampio fabbricato di cui fa parte, composta da: tre disimpegni, tre locali ad uso ufficio, due w.c. e terrazzo.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 19/01/2023 rep. 11528 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 ai nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.

In Comune di Viareggio (LU), via Via Pinciana n. 6.

Piena proprietà di una unità immobiliare uso ufficio posta al piano primo di maggior fabbricato, avente accesso dalla detta Via a mezzo ingresso e vano scale condominiali, costituita da due locali uso ufficio, disimpegno, archivio, bagno e balcone.

3. Comparabile C

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 15363 e racc. 9434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 ai nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14693.

In Comune di Viareggio (LU), Via Regia n. 27.

Piena proprietà di appartamenti ad uso ufficio posti al piano primo del fabbricato in indirizzo, aventi accesso da scale e corridoio comuni, tutti costituiti da un unico vano.

Calcolo del valore di mercato

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

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 28/04/2021 rep. 57336 e racc. 24173, trascritto a Lucca in data 04/05/2021 al nn. reg. part. 5673 e reg. gen. 7880.		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Carlo Frati di Viareggio del 19/01/2023 rep. 11520 e racc. 9210, trascritto a Lucca in data 23/01/2023 al nn. reg. part. 773 e reg. gen. 1075.		Atto di Vendita ai rogiti Notaio Laura Biagioli di Prato del 27/07/2022 rep. 13363 e racc. 9434, trascritto a Lucca in data 02/08/2022 al nn. reg. part. 10539 e reg. gen. 14683.		Lotto 5 Mapp 755 Sub 29 Direzionale	
Prezzo (PRZ)	€ 200.000,00		€ 130.000,00		€ 230.000,00		?	
Data (DAT) mesi	36		15		21		0	
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	94,20	94,20	53,70	53,70	163,00	163,00	59,00	59,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Altezze ridotte (RID)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,50	24,90
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	3,20	1,60	6,55	3,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,40	5,76
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40,30	24,18
Superficie commerciale		95,80		56,98		163,00		113,84
RESEDI ESCLUSIVE	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00		0,00		0,00		0,00	
DATI CONDOMINIALI	REALE		REALE		REALE		REALE	
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Quota Millesimale (QMI) (%)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
Vani (VAN) (n)								
Servizi (SER) (n)	2		1		0		0	
Impianto Condominiale (IPC)								
Livello piano (LIV) (n)	1		1		1		2	
Manutenzione (MAN) (1-3)	2		3		2		3	
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	5		4		4		5	
Impianti (IMP) (1-3)	3		2		1		2	
 								
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO						
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
 								
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE		INDICATORE	
PANORAMA (PAN) (0 - 1)	0		1		1		0	
AFFACCI (AFF) n°	2		2		1		3	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1			
<i>Teorema/immobili</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq:	€ 1.411,04
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 2.087,68	€ 2.281,70	€ 1.411,04		
rapporto di posizione calcolato				---	SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
<i>PPM/immobili</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq:	1,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO				€ 1.411,04	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 321,67	€ 209,08	€ 369,92
p(SUP) €/mq	€ 1.411,04	1,00	€ 1.411,04	€ 1.411,04	€ 1.411,04
p(LAV) €/mq	€ 0,00	0,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.411,04	0,60	€ 846,63	€ 846,63	€ 846,63
p(POR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 1.411,04	0,50	€ 705,52	€ 705,52	€ 705,52
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 1.411,04	0,40	€ 564,42	€ 564,42	€ 564,42
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 1.411,04	0,60	€ 846,63	€ 846,63	€ 846,63
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 10.000,00	$Cx(1 - t/n)$	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 7.142,86
p(IPC) €/n	€ 0,00	$Cx(1 - t/n)x(Q/M)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >=	$P * L$	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.300,00
	Se SOGGETTO <	$P * L/(1+L)$	€ 1.980,20	€ 1.287,13	€ 2.277,23
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
		(2-3)	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p(EDL) €/n		(1-6)	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
p(IIMP) €/n		(1-2)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
		(2-3)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p(CLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSf) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 200.000,00	€ 130.000,00	€ 230.000,00
Data	-€ 11.580,00	-€ 3.136,25	-€ 7.768,25
Superficie Principale	-€ 49.668,71	€ 7.478,53	-€ 146.748,47
Superficie Lavorazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	€ 35.134,97	€ 35.134,97	€ 35.134,97
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	-€ 2.257,67	-€ 4.621,17	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 8.127,61	€ 8.127,61	€ 8.127,61
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 34.119,02	€ 34.119,02	€ 34.119,02
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	-€ 14.285,71	-€ 7.142,86	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 2.300,00
Manutenzione	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 20.000,00
Situazione Edilizia	€ 0,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Impiantistica	-€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 206.589,50	€ 210.259,85	€ 199.164,88

RICONCILIAZIONE			
D% =	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	5,57%	>	5% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA NON SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	SI
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 6%)	0,89%	0,87%	4,65%
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 208.424,68		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 210.000,00		

SISTEMA GENERALE DI STIMA

Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)	SI			
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Prezzo	€ 206.589,50	€ 210.259,85	€ 199.164,88	////
PANORAMA (PAN)	0	1	1	0
AFFACCI (AFF)	2	2	1	3
MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE				
MATRICE PREZZI	COSTANTE	PANORAMA (PAN)	AFFACCI (AFF)	
€ 206.589,50	1	0	-1	✓
€ 210.259,85	1	1	-1	
€ 199.164,88	1	-1	-2	
MATRICE INVERSA				
1,0000	1,0000	-1,0000		VALORI CORRETTI
-1,0000	1,0000	0,0000		€ 217.684,47
0,0000	1,0000	-1,0000		€ 3.670,38
				€ 11.094,97
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"				€ 217.684,47
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"				€ 217.684,47
VALORE CORRETTO COMPARABILE "C"				€ 217.684,47
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO				€ 217.684,47
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE				€ 218.000,00

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 5 Piazza Manzoni 24	113,84 mq	Uffici	Secondo	€ 218.000,00	100,00%	€ 218.000,00
Valore di stima:						€ 218.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 15%	15,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 185.300,00

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni****• Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: Lit. di cui Lit.

cui €. in linea capitale.

in linea capitale; pari a €.

di

A favore:

con sede in

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in

Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

• Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria

In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: €. di cui €.

in linea capitale.

A favore:

con sede in Lucca (LU) Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in

Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- **Nessuna**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Atto di provenienza*
- ✓ *Trascrizione atto di provenienza*
- ✓ *Elaborati grafici della C.E. 399/1992 (4 tavole)*
- ✓ *Fine lavori e Agibilità*
- ✓ *Estratto di mappa catastale*
- ✓ *Elaborato planimetrico catastale*
- ✓ *Elenco subalterni catastali*
- ✓ *Planimetria catastale*
- ✓ *Visura catastale*

BOZZA AVVISO DI VENDITA

Lotto N° 5 – Unità immobiliare uso ufficio, sita al piano secondo e piano sottotetto, soppalcato, sul lato Est dell'immobile noto come _____ avente ingresso da Piazza Manzoni n. 24 attraverso androne e vano scala condominiale. Composta da ampio locale open-space al piano secondo dal quale, tramite scala a giorno, si accede al soppalco sottotetto e da questo ad un ripostiglio adiacente. E' corredata dalla comunanza di ingresso, vano scale e ascensore, vano caldaia, servizi igienici, vano contatori, terrazza al primo piano. Corredata inoltre dalla comunanza di altro servizio igienico al piano, in comune con altra unità immobiliare allo stesso piano.

Corredato altresì da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

- Identificato al catasto Fabbricati di Viareggio - Fg. 19, mapp 755 Sub. 29 Categoria A/10 classe 4 vani 4,5 superficie catastale 114 mq. Rendita €. 1.991,72.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: €. 185.300,00**

Fondo commerciale sito al piano terreno ed in aderenza all'unità immobiliare di cui al lotto n. 1 ma avente accesso dalla Via della Foce n. e privo delle comunanze di cui ai precedenti lotti in quanto facente parte di un condominio differente.

Si compone di un vano fronte strada, di un ulteriore vano sul retro ad uso magazzino ed un servizio igienico con antibagno. Non dispone di parcheggio.

Corredato da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Viareggio											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita euro	Piano	Graffiti
	19	755	32		C/1	8	39 mq	48 mq	1.276,99	T	

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata nel Catasto Terreni del medesimo Comune a Partita Speciale n. 1 - Ente Urbano - Fg. 19 mapp. 755 di mq. 740 esente da rendita, derivante da Tipo Mappale del 21/06/1986 Pratica n. 235806 in atti dal 10/11/2003 (n. 48897.1/1986) e precedente Tipo Mappale del 22/03/1985 Pratica n. 232853 in atti dal 05/11/2003 (n. 324.1/1985).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la continuità storica dei passaggi catastali si precisa che l'attuale **sub. 32** deriva:

- **dal sub. 24** del medesimo mappale in ordine a Variazione della Destinazione da ufficio a negozio del 27/03/2017 pratica n. LU0025645 in atti dal 28/03/2017 (n.4851.1/2017).
- a sua volta **il sub. 24 deriva dal sub. 1 del mapp. 755 graffato col mapp. 1227**, soppressi, in ordine a Variazione del 29/07/2004 Pratica n. LU0128434 per "Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni-Ristrutturazione" (n. 9218.1/2004).

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

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

Non ha alcun bene comune non censibile nell'edificio identificato dal mapp. 755.

CONFINI

Confina nel complesso con Via della Foce, altre unità immobiliari del medesimo mappale identificate dai subb. 33 e 30 su due lati, salvo se altri o meglio di fatto.

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intero immobile di cui l'unità in discorso fa parte, pervenne alla
con sede in Viareggio (LU) Via Michele Coppino, 433 - Codice fiscale:
come segue:

- Con atto promessa di vendita autenticata nelle firme dal Notaio Stefani in data 18/04/1989 rep. 174947, registrato a Viareggio il 21/04/1989 al n.472, la _____ si obbligava a vendere alla Società " _____ l'immobile de quo, all'epoca identificato in Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 1, con condizione sospensiva per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione ministeriale. Tale atto è stato notificato in data 22/05/1989 al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali e per esso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Pisa.

- Scaduti i termini di cui alla L. 1089/39 ed in assenza della prelazione, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo del 13/09/1989 rep.178300/18465, registrato a Viareggio il 02/10/1989 al n. 2207 e trascritto a Lucca in data 26/09/1989 al n. 9907 di formalità, la
con sede in Lucca, codice fiscale , ha trasferito, alla Società "
, la piena proprietà dell'immobile.

- A detto atto è stata trascritta annotazione di conferma n.1043 del 12 giugno 1990.
- In precedenza, alla venditrice, la piena proprietà era pervenuta per atto ai rogiti del Notaio Ferdinando Stefani del 23/12/1949 rep. 7523 registrato a Lucca il 10/01/1950 al n. 1600 e trascritto ivi trascritto in data 16/01/1950 al n. 179 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da persone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Vani principale		26,06 mq	1	26,06 mq	2,95	T
Retro e w.c.		26,44 mq	0,8	21,15 mq	2,95	T
Totale superficie commerciale:				47,21 mq		

STATO CONSERVATIVO

Sono presenti segni di umidità sul pavimento e nella parte bassa delle murature. Il soffitto è con travi e travicelli in legno rinforzate con profilato in acciaio. Pavimenti in mattonelle in graniglia levigata. Il w.c. ha dotazioni standard ed è dotato di ventilazione forzata e scaldacqua elettrico. Quadro elettrico con interruttore magnetotermica automatico. Il fondo è privo di impianto fisso di riscaldamento.

NORMATIVA URBANISTICA

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

La zona urbanistica in cui è sito l'immobile è classificata in zona "U.T.O.E. 5 - Città Storica" ove sono vigenti gli art. 39 - 40 e 54 delle NTA comunali.

L'edificio è in parte classificato di tipo 1s - edificio notificato ai sensi del D.Lgs. 4490/99 ed in parte di tipo 3 - Edifici di valore tipologico.

L'immobile nella sua generalità e nella sua conformazione originaria è stato edificato in data anteriore al 1942, come risulta dalle mappe di impianto catastali riferibili al triennio 1939-41. Successivamente è stato oggetto di opere e lavori di cui ai seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 133 del 23/02/1963 relativa all'ampliamento dell'avancorpo lungo la Via del Canale Ovest.
- Concessione Edilizia n.200 del 21/05/1991 per "Ristrutturazione fabbricato": Successiva Variante in corso d'opera n.399 del 03/11/1992 e Dichiarazione di Fine Lavori e Conformità del 10/09/2004 prot. n. 44514 con allegata Attestazione di Abitabilità o Agibilità.
- Accertamento di Conformità n. 271 del 12/08/2005 per "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione da direzionale in commerciale, ad esclusione del pannello illuminato esterno ricadente su area pubblica" e Dichiarazione Ultimazione Lavori-Certificato di Conformità ed Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 49517 del 12/08/2005. Risulta rilasciato parere favorevole alla Sanatoria dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio in data 29/07/2005 prot. n. LU4390 acquisita agli atti del Comune di Viareggio in data 08/08/2005 al n. 48442 di prot. .
- D.I.A n. 696 E.P. presentata in data 30/03/2007 al protocollo generale con n. 22215 per "Modifiche interne immobile commerciale" cui è seguita la Comunicazione di Inizio dei Lavori protocollo n. 28600 del 27/04/2007 e Dichiarazione Ultimazione Lavori e Certificato di Conformità protocollo n. 35119 del 22/05/2007.
- Accertamento di Conformità n.284 del 15 settembre 2009, ai sensi dell'art.140 L.R. 1/2005 e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica n.419 del 24 settembre 2009 per "Applicazione di schermo in metallo e vetro" oggi non più esistente.

L'unità immobiliare in discorso è stata inoltre specificamente oggetto di opere eseguite in forza dei seguenti titoli asseverati:

- SCIA n. 19690 di protocollo generale presentata in data 21/03/2017 per "Cambio di destinazione d'uso senza opere, da direzionale a commerciale cui è seguita la Dichiarazione di Ultimazione Lavori-Certificato di Conformità e Attestazione di Abitabilità e Agibilità protocollo n. 23956 del 5 aprile 2017.
- Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio rintracciato non si rilevano incongruenze eccedenti le tolleranze previste dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche ad eccezione del fatto che lo schermo in metallo e vetro di cui sopra è stato rimosso senza alcun titolo edilizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'unità immobiliare risulta in classe energetica "F" come da Attestato di Prestazione Energetica del 31/03/2017 e protocollato al Comune di Viareggio in data 03/04/2017 al n. 23070 a firma dell' _____ iscritto all'Ordine degli Architetti di Lucca al n. 285. Non è stato rintracciato il deposito presso la Regione Toscana.

Domicilio ipotecario eletto
Contro:

con sede in Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

- **Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria
In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: €. di cui €. in linea capitale.

A favore:

con sede in Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto
Contro:

con sede in Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

- **Trascrizione del 16/03/2022 reg. gen. 4494 - reg. part. 3231 - Pignoramento.**

Derivante da Verbale UNEPO del Tribunale di Lucca in data 28/02/2022 n. 879 GRAVA, tra l'altro, sulla quota di 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 32.

A favore di con sede in e c.f.:

Contro con sede in e c.f.:

Oneri di cancellazione/restrizione

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

PRECISAZIONI

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Il bene non è comodamente divisibile.

Seguono considerazioni di carattere generale:

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

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile.

Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

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



CRITERI ESTIMATIVI

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

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

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

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

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

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

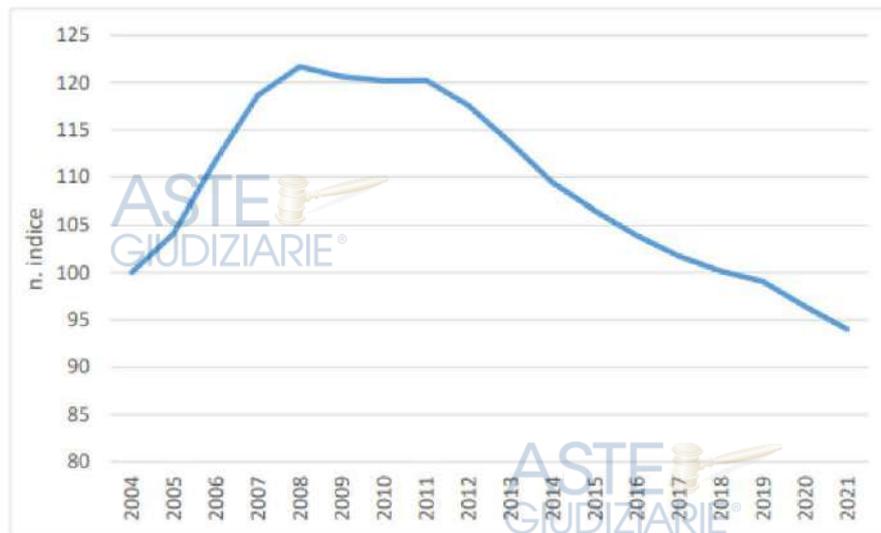
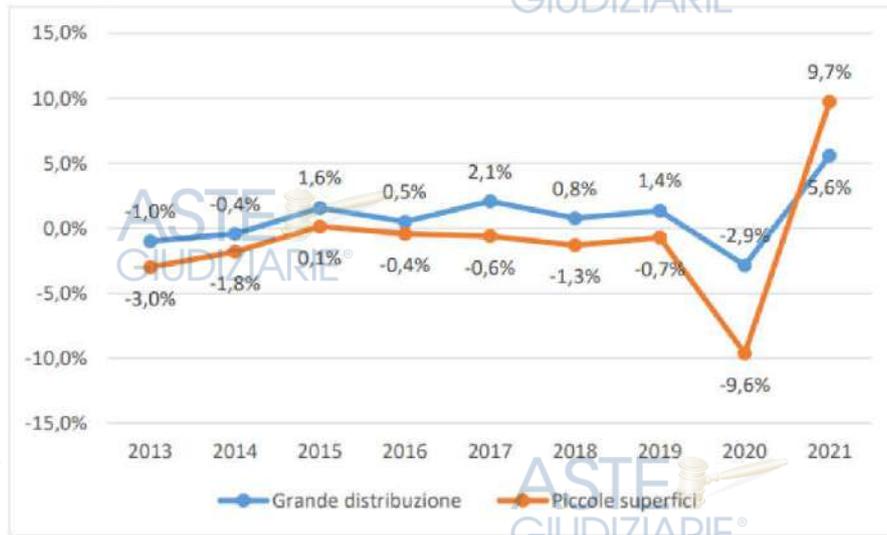
Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto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

Analisi del mercato

Il mercato della zona è contraddistinto da un costante attivismo della domanda che negli ultimi tempi mostra segni di espansione. Ciò comporta un aumento dei prezzi che determina un lieve calo del numero delle transazioni. La situazione si può riassumere coi seguenti quadri sinottici:

- Il primo reca l'indicazione delle variazioni del numero di vendite.
- Il secondo indica l'andamento delle quotazioni per i locali commerciali.
- Il terzo è relativo all'andamento del numero di vendite dell'intero settore non residenziale.
- Il quarto è il risultato dalla combinazione del numero di vendite con le quotazioni del settore commerciale.

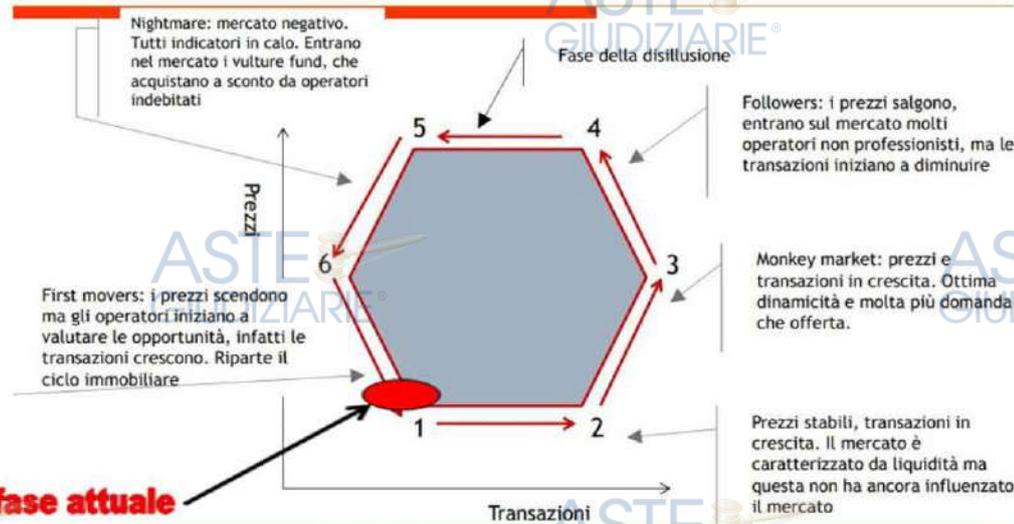
Fonte OMI su dati ISTAT



Fonte Fisco Oggi

Indice Ntn (numera transazioni normalizzate) per il settore non residenziale (aggregazione nazionale):





RICERCA COMPARABILI

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

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

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Marco Marvaso di Viareggio del 15/01/2024 rep. 18533 e racc. 9443, trascritto a Lucca in data 17/01/2024 ai nn. reg. part. 777 e reg. gen. 990.

In Comune di Viareggio (LU), Corso Garibaldi angolo via Sant'Andrea, con accesso dal civico numero 39 (trentanove) di Corso Garibaldi.

Piena proprietà di un fondo ad uso commerciale sviluppantesi sui piani terra e soppalco, composto al piano terra da vano sul fronte, antibagno e servizio igienico, oltre a piccolo soppalco interno.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio del 25/10/2023 rep. 8646 e racc. 4994, trascritto a Lucca in data 27/10/2023 ai nn. reg. part. 13833 e reg. gen. 18358.

In Comune di Viareggio (LU), via Antonio Fratti n. 54, in angolo a Corso Garibaldi senza numero civico. Vi si accede sia da Corso Garibaldi sia da via Fratti.

Unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra del fabbricato di cui fa parte, composta da unico vano a uso negozio, ripostiglio e w.c. .

Calcolo del valore di mercato

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

CALCOLI M.C.A.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO				
Estremi contratto	<i>Atto di Vendita ai rogiti Notaio Marco Marvaso di Viareggio del 15/01/2024 rep. 18533 e racc. 9443, trascritto a Lucca in data 17/01/2024 al nn. reg. part. 777 e reg. gen. 890.</i>	<i>Atto di Vendita ai rogiti Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio del 25/10/2023 rep. 8949 e racc. 4994, trascritto a Lucca in data 27/10/2023 al nn. reg. part. 13933 e reg. gen. 19358.</i>		Lotto 6 Mapp 755 Sub 32 Commerciale				
Prezzo (PRZ)	€ 122.000,00	€ 80.000,00		?				
Data (DAT) mesi	3	6		0				
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
Sup. Principale (SUP)	42,80	42,80	45,60	45,60	0,00	26,00	26,00	26,00
Sup. Lavorazione/servizi (LAV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26,40	21,12	21,12
Sup. Altezze ridotte (RID)	19,40	11,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Portici (POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Terrazzi (TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Lastr. Sol. Escl. (LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Box Auto (BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Cop. (PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Posto Auto Scop. (PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Balconi (BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Cantine (CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Verande (VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Pergolati (PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Acc. Est. Non Coll. (AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Accessori (ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale		54,44		45,60	0,00		47,12	
RESEDI ESCLUSIVE	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Resedi Esclusive (RES)	0,00	0,00	0,00	0,00				
DATI CONDOMINIALI	REALE	REALE	REALE	REALE				
Sup. Est. Condom. (SEC) (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00				
Quota Millesimale (QMI) (%)	0,00	0,00	0,00	0,00				
Quota Mill. Media (QMM) (%)	0,00							

CARATTERISTICHE GENERALI	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
Vani (VAN) (n)				
Servizi (SER) (n)	1	1		1
Impianto Condominiale (IPC)				
Livello piano (LIV) (n)				
Manutenzione (MAN) (1-3)	1	2		2
Situazione Edilizia (EDL) (1-6)	5	5		5
Impianti (IMP) (1-3)	2	1		1

CLASSIFICAZIONE FABBRICATO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO						
Classe Energetica (CLE) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CSI) (1-4)	0	0	0	0	0	0	0	0

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
AFFACCI (AFF) (n°)	1	2		1
LUMINOSITA' (LUM) (0 - 1)	1	0		1

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1		
<i>Teorema/immobili</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio minimo €/mq: € 1.754,39
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	€ 2.241,00	€ 1.754,39	€ 0,00	
rapporto di posizione calcolato				SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE 1,00
<i>PPM/immobili</i>	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	Prezzo medio €/mq: € 0,00
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO			€ 1.754,39	COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI					
Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SUP) €/mq	€ 1.754,39	1,00	€ 1.754,39	€ 1.754,39	€ 0,00
p(LAV) €/mq	€ 1.754,39	0,80	€ 1.403,51	€ 1.403,51	€ 0,00
p(RID) €/mq	€ 1.754,39	0,80	€ 1.052,63	€ 1.052,63	€ 0,00
p(PDR) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(TER) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LSE) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BOX) €/mq	€ 0,00	0,35	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CAN) €/mq	€ 0,00	0,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ALT) €/mq	€ 0,00	0,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(VAN) €/m	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/m	€ 10.000,00	$C * (1 - V^n)$	€ 7.142,86	€ 7.142,86	€ 0,00
p(IPC) €/m	€ 0,00	$C * (1 - V^n) * (QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >=	$P * L$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Se SOGGETTO <	$P * L / (1 + L)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(MAN) €/n	(1-2)		€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 0,00
p(EDL) €/n	(1-6)		€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 0,00
p(IMP) €/n	(1-2)		€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 0,00
p(CLE) €/n	(1-2)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(3-4)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n	(1-2)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(2-3)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	(3-4)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 122.000,00	€ 80.000,00	€ 0,00
Data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Principale	-€ 29.473,68	-€ 34.385,96	€ 0,00
Superficie Lavorazione	€ 37.052,63	€ 37.052,63	€ 0,00
Superficie Altezze Ridotte	-€ 20.421,05	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Terrazzi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Lastrici Solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Box Auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Posto Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Cantine	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Acc. Est. Non Coll.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Resedi Esclusive	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Altro	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Situazione Edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Impiantistica	-€ 20.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 99.157,89	€ 82.666,67	€ 0,00

RICONCILIAZIONE			
$D\% =$	$\frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$		
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	19,95%	>	5% (DIVERGENZA MAX) VERIFICA NON SUPERATA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	SI	SI	SI
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	NON SUPERA	NON SUPERA	COMPARABILE
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI	€ 90.912,28		
IL VALORE OTTENUTO COME MEDIA DEI PREZZI CORRETTI PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 90.000,00		

SISTEMA GENERALE DI STIMA			
Si intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)	SI		
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE			
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	SOGGETTO
Prezzo	€ 99.157,89	€ 82.666,67	////
AFFACCI (AFF)	1	2	1
MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE		✓
	COSTANTE	AFFACCI (AFF)	
€ 99.157,89	1	0	
€ 82.666,67	1	1	
MATRICE INVERSA		=	VALORI CORRETTI
1,0000	0,0000		€ 99.157,89
-1,0000	1,0000		€ 16.491,23
			VALORE IMMOBILE IN OGGETTO
			INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATTERISTICA: AFFACCI (AFF)
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"	€ 99.157,89		✓
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"	€ 99.157,89		✓
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO	€ 99.157,89		
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE	€ 99.000,00		

Riassunto estimativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale (SEL)	Destinazione	Piano	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in cifra tonda
Lotto N° 6 Via della Foce 3	47,21 mq	Commerciale	Terreno	€ 99.000,00	100,00%	€ 99.000,00
Valore di stima:						€ 99.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Tenuto conto della condizione edilizia ed urbanistica nonché dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 15%	15,00	%

Valore proposto a base d'asta: € 84.150,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

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

INOLTRE:

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

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

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

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

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

Iscrizioni

• **Iscrizione del 14/06/2000 reg. gen. 8910 - reg. part. 1767 - Ipoteca volontaria**

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: Lit. di cui Lit.

in linea capitale; pari a €.

cui €. in linea capitale.

A favore:

con sede in

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in

Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

• **Iscrizione del 28/07/2023 reg. gen. 13295 - reg. part. 1587 - Ipoteca volontaria**

In rinnovazione della iscrizione n. 1767 del 14/06/2000.

Derivante da concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/06/2000 rep. 22810.

Per la quota di 1/1 della proprietà.

Importo: €. di cui €.

in linea capitale.

A favore:

con sede in

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Contro:

con sede in

Codice fiscale

Grava su beni del Catasto Fabbricati di Viareggio Fg. 38 mapp. 755 sub. 1e mapp. 1227.

Trascrizioni

• **Trascrizione del 16/03/2022 reg. gen. 4494 - reg. part. 3231 - Pignoramento.**

Derivante da Verbale UNEPO del Tribunale di Lucca in data 28/02/2022 n. 879

GRAVA, tra l'altro, sulla quota di 1/1 della proprietà dell'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati di Viareggio nel Fg. 19 mapp. 755 sub. 32.

A favore di

con sede in

e c.f.:

Contro

con sede in

e c.f.:

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Trascrizione atto di provenienza
- ✓ Elaborati della SCIA 19690/2017
- ✓ Estratti di mappa catastale
- ✓ Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Elenco subalterni catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure catastali

BOZZA AVVISO DI VENDITA

Lotto N° 6 – Fondo commerciale sito al piano terreno ed in aderenza all'unità immobiliare di cui al lotto n. 1 ma avente accesso dalla Via della Foce n. e privo delle comunanze di cui ai precedenti lotti in quanto facente parte di un condominio differente.

Si compone di un vano fronte strada, di un ulteriore vano sul retro ad uso magazzino ed un servizio igienico con antibagno. Non dispone di parcheggio.

Corredato da ogni adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, azione, diritto e ragione, annesso e connesso, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Il fabbricato risulta identificato con ID n° 371267 con vincolo diretto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. 1089/1939 con vincolo in data 29/08/1989 nonché dell'art. 5 della L. 364/1909 con vincolo del 06/03/1912.

- Identificato al catasto Fabbricati di Viareggio - Fg. 19, mapp 755 Sub. 32 Categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 39 superficie totale mq. 48 Rendita €. 71.276,99.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Prezzo base d'asta: €**

RIEPILOGO VALORI DI STIMA E PREZZI D'ASTA						
Lotto n°	foglio	mappale	sub	Superficie Commerciale	Valore di stima	Prezzo a base d'asta
1	19	755	30	220,76	380.000,00 €	323.000,00 €
2	19	755	25	102,30	168.000,00 €	142.800,00 €
3	19	755	26	126,00	214.000,00 €	181.900,00 €
4	19	755	28	110,00	212.000,00 €	180.200,00 €
5	19	755	29	113,84	218.000,00 €	185.300,00 €
6	19	755	32	47,21	99.000,00 €	84.150,00 €
				720,11	1.291.000,00 €	1.097.350,00 €

Lucca, 22 aprile 2024

ASTE
GIUDIZIARIE



Il Valutatore
Geom. Evangelisti Danilo

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE