



TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Eredità Giacente n. 987/2025 V.G.

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Giudice delle successioni Dott.ssa Maria Giulia D'Ettore

Curatore dott. Luca Pardini

Tecnico estensore dott. arch. Fabrizio Meniconi

Camaione, 25 novembre 2025

via montebello - 55041 camaione
e-mail: studio@architettomeniconi.it

tel. 0584-841091 cell. 335-5717666
pec: meniconi.fabrizio@pec.architettillucca.it



In data 03 aprile 2025 il sottoscritto architetto Fabrizio Meniconi libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca con il n. 953 sez. A, con studio in Camaiore via Montebello n° 11, è stato incaricato dal dott. Luca Pardini curatore nella procedura in epigrafe, di procedere alla valutazione dei beni immobili in seguito a descriversi.

Compiuti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, presa visione dei registri immobiliari alla Conservatoria dei RR.LL. di Lucca, esperite le indagini del caso presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Lucca e presso il Comune di Viareggio, effettuati i sopralluoghi nelle date del 08 maggio, 06 giugno e 11 giugno 2025 si è in grado di relazionare quanto segue:

oggetto della presente perizia risulta un compendio immobiliare composto da unità abitative, fondi artigianali e terreni agricoli, tutti ubicati nel Comune di Viareggio:

- A.** Appartamento a piano terra con accesso diretto da via La Marmora civico numero 35, posto in un fabbricato distribuito su tre piani fuori terra compreso il terrestre e composto da nove unità abitative (tre per ciascun piano);
- B.** Appartamento a piano secondo con accesso condominiale da via La Marmora dal numero civico 33, posto in un fabbricato distribuito su tre piani fuori terra compreso il terrestre e composto da nove unità abitative (tre per ciascun piano);
- C.** Lastrico solare di copertura del fabbricato distribuito su tre piani fuori terra compreso il terrestre e composto da nove unità abitative (tre per ciascun piano), posto in via La Marmora numero civico 33;
- D.** Appartamento a piano terra con accesso attraverso vialetto pedonale condominiale dal civico 8/B della Traversa I di via Monsignor Bartoletti, posto in un complesso immobiliare composto da due fabbricati a quattro piani fuori terra indicati con le lettere "A" e "B";



- E. Fondo ad uso artigianale contraddistinto con il numero interno 1 posto al piano terra del fabbricato "D", con accesso da via Ponchielli e da via Bottego, posto in un complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati distinti rispettivamente con le lettere "A", "B", "C", "D";
- F. Fondo ad uso artigianale contraddistinto con il numero interno 3 posto al piano primo del fabbricato "D", con accesso da via Bottego e da via Aurelia Nord, posto in un complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati distinti rispettivamente con le lettere "A", "B", "C", "D";
- G. Fondo ad uso artigianale contraddistinto con il numero interno 4 posto al piano primo del fabbricato "D", con accesso da via Bottego e da via Aurelia Nord, posto in un complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati distinti rispettivamente con le lettere "A", "B", "C", "D";
- H. Appezzamenti di terreno (n. 2) parte a vigneto e parte a seminativo, posti in località "Brentino", internamente a via Poggio alle Viti.

Viareggio è un'importante località balneare toscana, conosciuta anche per la sua attività cantieristica, per la pesca, per la floricultura ed è nota per i festeggiamenti del carnevale. Il territorio si estende completamente sulla pianura alluvionale costiera della toscana. Viareggio conta circa 10 km di spiaggia sabbiosa di cui 6 gestiti dagli stabilimenti balneari e 4 di spiaggia libera e confina con i comuni di Camaiore, Massarosa e Vecchiano (PI). Il quartiere Migliarina a Viareggio è un'area residenziale e commerciale situata a nord della città, vicino al confine con Camaiore. È conosciuto per la sua storia etrusca, con ritrovamenti archeologici che indicano un insediamento tardo-arcaico. Fino agli anni '40 l'area era prettamente rurale, con piccoli insediamenti lungo la viabilità principale. Durante la Seconda Guerra Mondiale, a seguito dello sfollamento di Viareggio, i capanni agricoli della zona servirono da rifugio ai viareggini. I



sacerdoti di San Paolino svolgevano le funzioni in una baracca sita in via della Migliarina. Terminata la guerra, la popolazione chiese di poter mantenere il presidio religioso e tra il 1950 e il 1954 fu realizzata una chiesa in via della Gronda, intitolata a Santa Maria Assunta che diventò parrocchia nel 1965. L'area conobbe un rapido sviluppo edilizio, il fosso Fiumetto, che correva lungo via della Gronda, fu quasi interamente tombato e dell'originaria campagna oggi rimane poco. Negli anni '60 esistevano nel quartiere diversi impianti sportivi tra i quali un campo da baseball in via Bartoletti.

*** **LOTTO A** ***

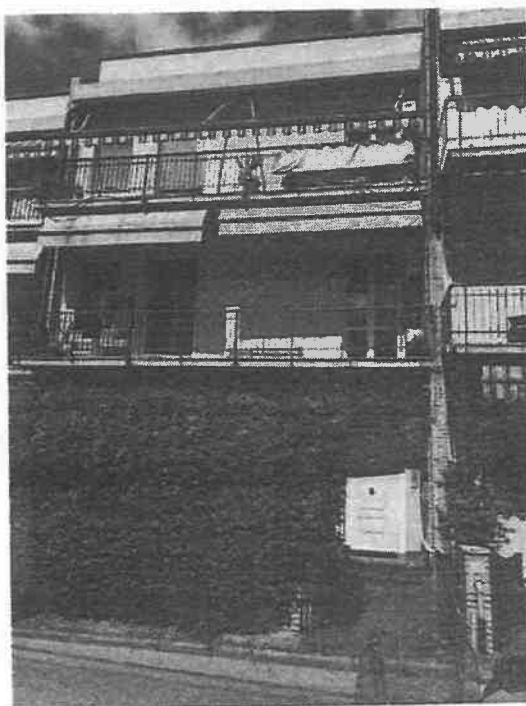
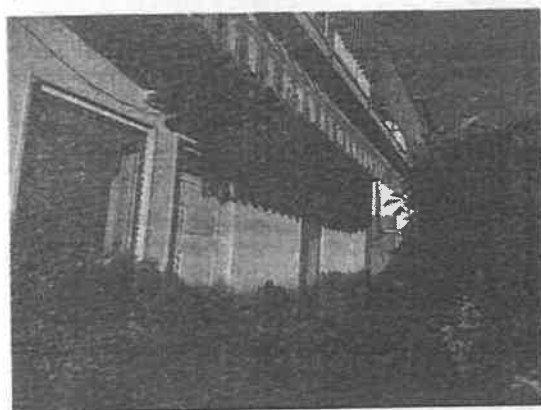
APPARTAMENTO A PIANO TERRA – Via La Marmora n° 35, Viareggio

Il primo bene oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Viareggio, in via La Marmora n° 35.



Ubicazione del fabbricato



*Foto prospetto**Foto prospetto ingresso condominio**Foto prospetto frontale**Foto prospetto tergale*

Trattasi di appartamento di civile abitazione, sito al piano terra di un fabbricato condominiale di ben più ampie dimensioni, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre. L'unità in questione risulta essere ubicata all'estremità sud dell'intero fabbricato ed è accessibile sia dall'ingresso condominiale contraddistinto dal civico n. 33, sia da cancello pedonale privato contraddistinto dal civico n. 35. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con paramento di finitura ad intonaco al civile tinteggiato, fatta eccezione per alcuni elementi decorativi realizzati in mattoni di laterizio faccia-vista



tinteggiati di grigio. La copertura è piana e risulta intestata al signor Cima Lauro.

L'unità in questione si compone da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un servizio igienico ed un ripostiglio. Risulta corredata da resede sia prospiciente la predetta via pubblica sia retrostante accessibile da una delle due camere mediante terrazzino. Nel suo complesso l'appartamento risulta in buono stato manutentivo sia come struttura sia come finiture. La pavimentazione interna è in gres porcellanato ed i rivestimenti di cucina e servizio igienico sono in ceramica fino alle usuali altezze. Gli intonaci e le tinteggiature sono al civile. Gli infissi esterni in legno laccato bianco con vetro singolo sono corredati da avvolgibili in pvc marrone, ad eccezione della porta di ingresso esterna in alluminio con sopraluce e porta di accesso dall'ingresso condominiale in alluminio blindata. Gli infissi interni sono in legno anch'essi laccati.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia a gas posizionata sulla facciata retrostante, sotto la terrazza dell'appartamento soprastante. L'impianto idro-sanitario necessita delle usuali manutenzioni, così come l'impianto elettrico, necessita di messa a norma alle vigenti normative in materia. E' presente l'impianto Tv e citofono apri-cancello. Risulta dotato di utenze indipendenti per quanto riguarda luce e gas con i contatori posti nel vano ingresso condominiali. Mentre l'utenza dell'acqua risulta essere condominiale. L'appartamento è allacciato alla pubblica fognatura. La pavimentazione esterna in proprietà è realizzata in mattonelle di klinker, mentre la parte retrostante risulta avere un marciapiede realizzato in marmette bianco carrara posate ad opera incerta ed il resto del resede ricoperto da ghiaino bianco.

Si fa presente che il lastrico solare intestato al sig. _____ a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Monaco Fabio del 05/07/2010 repertori 45385/45389 raccolta n. 15964 registrato a Viareggio il 21/07/2010 n. 2699 e trascritto a Lucca il 22/07/2010 n. 8373 e 8374, è gravato da



servitù perpetua di passo pedonale a favore dei condomini al fine di installare, mantenere ed ispezionare le antenne per elettrodomestici. Tale lastrico solare è raggiungibile dai condomini mediante una botola accessibile dal subalterno 27, anch'esso gravato da servitù perpetua di passo pedonale.



Foto soggiorno

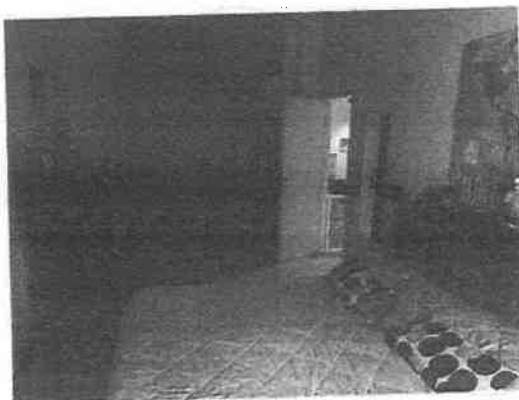


Foto camera



Foto camera



Foto bagno



Foto soggiorno





Foto cucina

Foto cucina

Foto ripostiglio

L'unità abitativa al momento del sopralluogo risultava essere occupato da una coppia a titolo di comodato d'uso gratuito.

L'appartamento risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 particella 358 subalterno 12, via Alessandro La Marmora n° 35 Piano T, categoria A/3, classe 4 consistenza vani 5, superficie catastale totale 95 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 84 metri quadrati, rendita catastale € 559,06. La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata ma non risulta conforme allo stato dei luoghi. Per la regolarizzazione della stessa dovrà essere presentato un Docfa a variazione che comporta una spesa complessiva di € 750,00.

* * *

Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 è risultato:

Trascrizione a favore del 21/06/2000 Reg. Parl. 6222 Reg. Gen. 9327

Decreto di trasferimento immobile Tribunale di Lucca repertorio 1308 del 14/06/2000, a favore di _____ per la piena proprietà sull'appartamento posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 17 dal mappale 358 subalterno 12;

Trascrizione contro del 22/07/2010 Reg. Parl. 8373 e 8374 Reg. Gen. 13091 e 13092

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 45385/45389 raccolta 15964 del 05/07/2010 a mezzo del quale i signori _____

_____ ciascuno per i propri millesimi dei disimpegni condominiali distinti con i subalterni 23, 24, 27 della _____

via montebello - 55041 camaione
e-mail: studio@architettomeniconi.it

tel. 0584-841091 cell. 335-5717666
pec: meniconi.fabrizio@pec.architettillucca.it





particella 358 e del lastrico solare di copertura distinto con il sub 25 della particella 358, vendono la propria quota millesimale sui subalterni citati al signor _____ che accetta i 461/1000 dell'intera proprietà e 84/1000 di usufrutto vitalizio spettanti alla signora Benedetti Eni. Il signor _____ precisa che acquista i diritti di 94/100 dell'intera proprietà e 84/1000 di usufrutto vitalizio, per i restanti diritti 367/1000 dell'intera proprietà a favore del terzo signor _____

Trascrizione a favore e contro del 25/07/2011 Reg. Part. 7840 Reg. Gen. 11792

Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 47032/17127 del 20/07/2011 a mezzo del quale i signori _____ coniugati in regime di separazione dei beni costituiscono in fondo patrimoniale di beni di piena ed esclusiva proprietà del signor _____ della signora _____ oltre a beni di proprietà di entrambi. Beni in Comune di Viareggio:

- Fg 17 M 358 S12-17-18-21; Fg 20 M 1171 S 78-95-96; Fg 15 M 4460 S 51-78; Fg 17 M 1501-1507
- Fg 17 M 358 S 16
- Fg 17 M 358 S 23-24-25-27

(A seguito del decesso del signor _____ si ha la cessazione di detto fondo patrimoniale, il quale perde ogni valore legale ai sensi dell'art. 171, primo comma del codice civile)

Provenienza: L'appartamento in oggetto è pervenuto al sig. _____ con Decreto di trasferimento di immobile emesso dal Tribunale di Lucca in data 14 giugno 2000, cron. 866, rep. n. 1308, registrato a Lucca il 23 giugno 2000, al n. 1461 e trascritto a Lucca il 21 giugno 2000 al n. 6222 di formalità.



Confini: via La Marmora, particella 359, particella 1449, bene comune distinto con il subalterno 26 della particella 358, salvo se altri.

Storia edilizia: L'intero fabbricato di cui l'appartamento in oggetto è porzione, è stato edificato con Licenza Edilizia n° 162 del 4 marzo 1963 e successiva variante n. 173 del 1° aprile 1964 ed è stato reso abitabile con decorrenza dal 22/12/1967.

Dal sopralluogo sono emerse difformità rispetto ai titoli edilizi menzionati quali: differente partitura degli spazi interni per quanto riguarda la zona giorno e la cottura, mancanza della terrazza nel resede fronte strada e conseguente realizzazione di scalino per accesso all'abitazione su entrambe le porte, minor oggetto della spalletta decorativa posta all'estremità dell'intero fabbricato. Le misure esterne riportate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, riportano solamente la misura dei due lati principali, tali misure si discostano leggermente da quelle autorizzate ma rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014.

Al fine di poter regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà essere presentato un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. La definizione della suddetta pratica comporta una spesa complessiva di circa € 4.000,00 (tenendo conto delle spese tecniche, delle sanzioni applicate, diritti, bolli e quanto altro necessario). E' opportuno precisare che deve essere tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito. Lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente



alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, il valore presunto per regolarizzare gli abusi riscontrati, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico)

Quanto sopra esposto salvo che non sia possibile dimostrare che le opere sopra citate siano state realizzate o sanate in ordine ad un titolo autorizzativo che il sottoscritto non ha rilevato dalle ricerche effettuate presso gli archivi delle pratiche edilizie del comune di Viareggio.

Il sottoscritto fa presente che non sono stati verificati i requisiti acustici passivi, non sono stati reperiti né i certificati di Conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Ai fini del rendimento energetico lo scrivente non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e quale potrebbe essere il suo rendimento energetico ed i relativi costi di gestione.

Commerciabilità: Nello stato attuale l'immobile risulta commerciabile.

Le incongruenze verificate in fase di sopralluogo, a giudizio dello scrivente, non risultano influenti ai fini della commerciabilità del bene stesso.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

1. *ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;*
2. *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
3. *contesto ambientale ed economico-sociale,*
4. *condizioni generali di mercato;*



5. anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
6. livello estetico e qualità architettonica;
7. livello piano, esposizione, luminosità;
8. superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
9. razionalità distributiva degli spazi interni,
10. servizi ed impianti tecnologici,
11. pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, sottotetti, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alla NORMA ITALIANA UNI 10750 si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, sottotetti, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq; oltre i 25 mq 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti fino a 25 mq; oltre 25 mq 10%;
- c) 10% dei giardini fino a 25 mq; oltre 25 mq 2%;
- d) 25% superficie cantine senza finitura;
- e) 60% sottotetto abitabile;
- f) 25-35% sottotetto non abitabile.

ANALISI DEGLI ELEMENTI

01	ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;	quartiere del comune di Viareggio, da considerarsi sufficientemente appetibile data l'ubicazione e le dotazioni urbanistiche presenti.
02	assetto urbanistico, servizi e collegamenti	L'unità immobiliare si trova nel quartiere Migliarina ben servito e raggiungibile con facilità dalla strada comunale; il tessuto urbano è rappresentato da una



		zona di espansione con agglomerato di case di diverse tipologie, costruzioni condominiali e commerciali.
03	<i>contesto ambientale ed economico - sociale</i>	Il contesto ambientale è prerogativa di un ceto sociale medio.
04	<i>condizioni generali di mercato</i>	Allo stato attuale il mercato per beni simili non pare particolarmente attivo.
05	<i>anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture</i>	Costruzione del 1963 bisognosa di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Soprattutto le finiture risultano datate e gli impianti necessitano di considerevoli revisioni e adeguamenti.
06	<i>livello estetico e qualità architettonica</i>	Immobile di nessun pregio architettonico con struttura composta e materiali tipici dell'epoca di realizzazione.
07	<i>livello piano, esposizione, luminosità</i>	L'immobile in esame si sviluppa al piano terra. Tutti i vani abitabili sono dotati di aperture verso l'esterno.
08	<i>superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria</i>	Buona la vivibilità della superficie abitabile anche se l'unico servizio igienico, proprio dell'epoca di costruzione, risulta oggi poco appetibile. Fatta eccezione per la cucina, i vani risultano ampi e ben fruibili. Poca la resede esterna.
09	<i>razionalità distributiva degli spazi interni</i>	Consona dell'epoca di realizzazione ma, per quanto oggi poco strategica, consente una buona vivibilità interna.
10	<i>servizi ed impianti tecnologici</i>	La dotazione di impianti è completa sebbene di vecchia realizzazione e quindi bisognosa di considerevoli revisioni ed adeguamenti. Il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura.
11	<i>pertinenze</i>	Uniche pertinenze la resede in proprietà esclusiva sul fronte e sul retro.
12	<i>Servizi, servitù e parti a comune</i>	Servitù perpetua di passo pedonale al fine di installare, mantenere e ispezionare le antenne per elettrodomestici sul lastrico solare accessibile mediante botola.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

1. Piano terra superficie mq $91,20 \times 100\% =$ mq 91,20
2. Resede mq $25,00 \times 10\% =$ mq 2,50
3. Resede mq $50,10 \times 2\% =$ mq 1,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE circa MQ 94,70

ARROTONDAMENTO PER DIFETTO a detrarre 0,70 mq TOTALE **94,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 94,00

(le misure sopra riportate sono state rilevate in parte in loco con il laser ed in parte estrapolate dalla Licenza Edilizia n. 173 del 01/04/1964, pertanto con le dovute approssimazioni)



Parametri di riferimento: la stima dell'immobile viene eseguita in maniera sintetica, facendo riferimento e comparando i prezzi medi dei trasferimenti immobiliari di beni analoghi a quello in esame, visto e considerato che la zona è caratterizzata prevalentemente da questa tipologia di manufatti. In particolare vengono tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, il tipo di collegamenti e lo stato conservativo.

Inoltre si è provveduto a consultare e reperire le valutazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per il comune di Viareggio, nella fascia periferica ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, codice di zona D2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con destinazione residenziale, in aggiornamento al primo semestre 2025, schematicamente si riportano:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2250	L	6,1	8	L
Abitazioni tipo economico	Normale	1450	2050	L	4,7	6,3	L
Box	Normale	700	1050	L			
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L			

L'immobile in oggetto è censito catastalmente in tipologia A/3 quindi come abitazione di tipo economico contemplato nella soprastante tabella OMI.

Allo stesso modo, lo stato conservativo "normale" si ritiene adeguato allo stato reale dell'immobile riscontrato in sopralluogo.

Conclusioni: Dall'analisi dei dati reali e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni OMI e autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, date le caratteristiche e le condizioni riscontrate, l'epoca di realizzazione, visto



l'ubicazione, la tipologia e la distribuzione dell'unità immobiliare, considerata la dotazione delle due resedi, è pensabile che una valutazione a metro quadrato di 2.200,00 euro sia da ritenersi più che congrua per l'immobile in esame. Dedotta la superficie commerciale in 94,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 206.8000,00.

Si è in precedenza avuto modo di precisare che l'unità immobiliare presenta una situazione tale che deve essere regolarizzata sia da un punto di vista catastale che urbanistico e per la quale il sottoscritto ha stimato un importo complessivo pari ad € 750,00 per la parte catastale e pari ad € 4.000,00 per la parte urbanistica.

Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% sul prezzo di stima.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **182.000,00** in cifra tonda (centottantaduemila/00).

Allegati:

1. *visura e planimetria catastale*
2. *pianta autorizzazione edilizia*
3. *elenco formalità*

***** LOTTO B *****

APPARTAMENTO A PIANO SECONDO – Via La Marmora n° 33

Il secondo bene oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Viareggio, in via La Marmora. L'accesso all'appartamento avviene da resede, ingresso e vano scala condominiale, contraddistinto dal civico n° 33.



Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo ed ultimo di un fabbricato condominiale di ben più ampie dimensioni, elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre. L'unità in questione risulta ubicata nella parte centrale dell'intero fabbricato accessibile esclusivamente dall'ingresso condominiale contraddistinto dal civico n. 33. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con paramento di finitura ad intonaco al civile tinteggiato, fatta eccezione per alcuni elementi decorativi realizzati in mattoni di laterizio faccia-vista tinteggiati di grigio. La copertura è piana e risulta di proprietà del signor



Ubicazione del fabbricato

L'unità in questione si compone da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, guardaroba, un servizio igienico ed una camera. Risulta corredato da due balconi accessibili rispettivamente dal soggiorno e dal vano guardaroba e l'altro dalla camera. Il balcone accessibile dalla camera risulta a comune con l'appartamento adiacente. Nel suo



complesso il bene risulta in buono stato manutentivo sia come struttura sia come finiture. La pavimentazione interna è in gres porcellanato ed i rivestimenti di cucina e servizio igienico sono in ceramica fino alle usuali altezze. Gli intonaci e le tinteggiature sono al civile, gli infissi esterni in legno laccato bianco con vetro doppio e corredati di avvolgibili in pvc marrone. Gli infissi interni sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia a gas posizionata sul balcone accessibile dalla camera. Gli impianti idro-sanitario ed elettrico necessitano delle usuali manutenzioni. E' presente l'impianto Tv e citofonico quest'ultimo da revisionare. Risulta dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore costituito da due unità interne posizionate rispettivamente nella zona giorno e nella camera con le relative unità esterne posizionate rispettivamente sui balconi prospicienti. Le utenze sono indipendenti con i contatori posti nel vano ingresso condominiali.

L'appartamento risulta allacciato alla pubblica fognatura. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato, di recente fattura.

In fase di vendita dell'unità abitativa in oggetto, nell'atto di compravendita dovrà essere specificato che l'accesso all'appartamento oltre ad avvenire da vano scala e disimpegno condominiale (sub. 26), dovrà avvenire anche dal subalterno 27 (subalterno intestato al sig.

il quale dovrà essere gravato da diritto di passo per il solo accesso all'appartamento.

Si fa presente che il lastrico solare intestato al sig. _____ a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Monaco Fabio del 05/07/2010 repertori 45385/45389 raccolta n. 15964 registrato a Viareggio il 21/07/2010 n. 2699 e trascritto a Lucca il 22/07/2010 n. 8373 e 8374, è gravato da servitù perpetua di passo pedonale a favore dei condomini al fine di installare, mantenere ed ispezionare le antenne per elettrodomestici. Tale lastrico solare è raggiungibile dai condomini mediante una botola



accessibile dal subalterno 27, anch'esso gravato da servitù perpetua di passo pedonale.

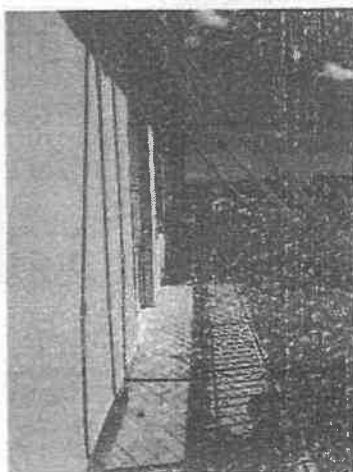


Foto balcone

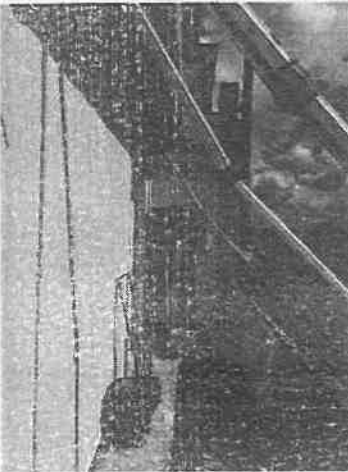


Foto balcone



Foto disimpegno



Foto guardaroba



Foto bagno



Foto bagno



Foto camera-disimpegno

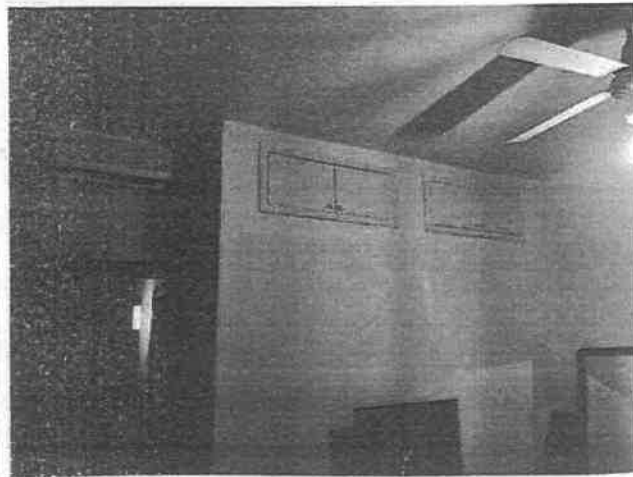


Foto camera



L'unità abitativa al momento del sopralluogo risultava essere locata al signor _____ con regolare contratto di locazione della durata di 4 anni con decorrenza il 28/12/2023 e scadenza il 27/12/2027. Il canone annuo di locazione è stato determinato in € 7.200,00 da corrispondere in rate mensili di € 600,00. Il contratto si risolverà entro il 31/12/2025 così come comunicato dal locatore al curatore dott. Pardini Luca a mezzo fax. Pertanto a fare data dal 01/01/2026 il bene in questione sarà da ritenersi libero.

L'appartamento risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 particella 358 subalterno 17, via Alessandro La Marmora n° 33 Piano 2, categoria A/3, classe 4 consistenza vani 5, superficie catastale totale 69 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 63 metri quadrati, rendita catastale € 447,25. La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata ma non risulta conforme allo stato dei luoghi. Per la regolarizzazione della planimetria dovrà essere presentato un Docfa a variazione che comporta una spesa complessiva di € 750,00.

* * *

Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 e' risultato:

Trascrizione a favore del 15/01/1992 Reg. Part. 1098 Reg. Gen. 1244

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Tolomei Roberto, Notaio in Viareggio, repertorio n° 67535/11584 del 19/12/1991 a mezzo del quale i signori _____ ciascuno per i propri diritti di 1/2 e solidalmente per l'intero della piena proprietà hanno ceduto al signor _____ i diritti di piena proprietà di appartamento posto al piano secondo del fabbricato condominiale posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 17 dal mappale 358 subalterno 17;



Trascrizione contro del 22/07/2010 Reg. Part. 8373 e 8374 Reg. Gen. 13091 e 13092

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 45385/45389 raccolta 15964 del 05/07/2010 a mezzo del quale i signori

ciascuno per i propri millesimi dei disimpegni condominiali distinti con i subalterni 23, 24, 27 della particella 358 e del lastrico solare di copertura distinto con il sub 25 della particella 358, vendono la propria quota millesimale sui subalterni citati al signor [redacted] che accetta i 461/1000 dell'intera proprietà e 84/1000 di usufrutto vitalizio spettanti alla [redacted] Il signor [redacted] precisa che acquista i diritti di 94/100 dell'intera proprietà e 84/1000 di usufrutto vitalizio, per i restanti diritti 367/1000 dell'intera proprietà a favore del terzo signora [redacted]

Trascrizione a favore e contro del 25/07/2011 Reg. Part. 7840 Reg. Gen. 11792

Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 47032/17127 del 20/07/2011 a mezzo del quale i signori [redacted] coniugati in

regime di separazione dei beni costituiscono in fondo patrimoniale di beni di piena ed esclusiva proprietà del signor [redacted] della signora [redacted] oltre a beni di proprietà di entrambi. Beni in Comune di

Viareggio:

- Fg 17 M 358 S 12-17-18-21; Fg 20 M 1171 S 78-95-96; Fg 15 M 4460 S 51-78; Fg 17 M 1501-1507
- Fg 17 M 358 S 16
- Fg 17 M 358 S 23-24-25-27

(A seguito del decesso del signor [redacted] si ha la cessazione di detto fondo patrimoniale, il quale perde ogni valore legale ai sensi dell'art. 171, primo comma del codice civile)





Trascrizione a favore e contro del 23/07/2021 Reg. Part. 9955 Reg. Gen. 13622

Atto tra vivi - Trasferimento immobili in esecuzione di accordi raggiunti in sede di modifica di separazione ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 57552/24338 del 21/07/2021 a mezzo del quale la signora

trasferisce il diritto di Nuda Proprietà al signor

la nuda proprietà vita natural

durante sull'appartamento posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 17 mappale 358 subalterno 16; Sempre la signora

Trasferisce al signor tutti i diritti di comproprietà alla medesima spettanti pari a 500/1000 dell'intero su disimpegno a piano secondo di fabbricato condominiale posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 17 mappale 358 subalterni 23,24,27 oltre al lastrico solare di copertura di tale fabbricato distinto nel foglio 17 mappale 358 subalterno 25. Il signor

trasferisce alla signora il diritto di piena ed

esclusiva proprietà sull'immobile sito in Comune di Viareggio nel foglio 17 mappale 358 subalterno 21;

Provenienza: L'appartamento in oggetto è pervenuto al sig.

con atto di compravendita rogato dal notaio Tolomei Roberto del 19/12/1991 repertorio 67535 raccolta n. 11584 registrato a Castel Nuovo di Garfagnana il 02/01/1992 n. 1 e trascritto a Lucca il 15/01/1992 n. 1098.

Confini: via La Marmora, particella 358 sub 18, particella 358 sub 24, particella 358 sub 26 e particella 358 sub 16, salvo se altri.

Storia edilizia: L'intero fabbricato di cui l'appartamento in oggetto è porzione, è stato edificato con Licenza Edilizia n° 162 del 4 marzo 1963 e successiva variante n. 173 del 1° aprile 1964 ed è stato reso abitabile con decorrenza dal 22/12/1967.



Dal sopralluogo sono emerse difformità rispetto ai titoli edilizi menzionati quali: traslazioni delle aperture di accesso ai singoli vani, mancanza della spalletta nella zona giorno, traslazione della porta di accesso all'appartamento, ampliamento del servizio igienico a discapito della camera, marginale traslazione della finestra del vano guardaroba, angolo cottura nella zona giorno anziché cucina nell'attuale vano guardaroba. E' emerso un errore grafico relativo alla misura della camera di circa 50 cm facilmente riscontrabile sommando le misure parziali degli altri vani.

Le misure esterne riportate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, riportano solamente la misura dei due lati principali, tali misure si discostano leggermente da quelle autorizzate ma rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014.

Al fine di poter regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà essere presentato un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. La definizione della suddetta pratica comporta una spesa complessiva di circa € 4.000,00 (tenendo conto delle spese tecniche, delle sanzioni applicate, diritti, bolli e quanto altro necessario).

E' opportuno precisare che deve essere tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito. Lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, il valore presunto per regolarizzare gli abusi riscontrati, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali,



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

L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico).

Quanto sopra esposto salvo che non sia possibile dimostrare che le opere sopra citate sono state realizzate o sanate in ordine ad un titolo autorizzativo che il sottoscritto non ha rilevato dalle ricerche effettuate presso gli archivi delle pratiche edilizie del comune di Viareggio.

Il sottoscritto fa presente che non sono stati verificati i requisiti acustici passivi, non sono stati reperiti né i certificati di Conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Ai fini del rendimento energetico lo scrivente non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e quale potrebbe essere il suo rendimento energetico ed i relativi costi di gestione.

Commerciabilità: Nello stato attuale l'immobile risulta commerciabile.

Le incongruenze interne verificate in fase di sopralluogo, non risultano influenti ai fini della commerciabilità del bene stesso.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

12. ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
13. assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
14. contesto ambientale ed economico-sociale,
15. condizioni generali di mercato;
16. anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
17. livello estetico e qualità architettonica;
18. livello piano, esposizione, luminosità;
19. superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
20. razionalità distributiva degli spazi interni,
21. servizi ed impianti tecnologici.



22. pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, sottotetti, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alla NORMA ITALIANA UNI 10750 si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, sottotetti, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq; oltre i 25 mq 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti fino a 25 mq, oltre 25 mq 10%;
- c) 10% dei giardini fino a 25 mq; oltre 25 mq 2%;
- d) 25% superficie cantine senza finitura;
- e) 60% sottotetto abitabile;
- f) 25-35% sottotetto non abitabile.

ANALISI DEGLI ELEMENTI

01	<i>ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;</i>	quartiere del comune di Viareggio, da considerarsi sufficientemente appetibile data l'ubicazione e le dotazioni urbanistiche presenti.
02	<i>assetto urbanistico, servizi e collegamenti</i>	L'unità immobiliare si trova nel quartiere Migliarina ben servito e raggiungibile con facilità dalla strada comunale; il tessuto urbano è rappresentato da una zona di espansione con agglomerato di case di diverse tipologie, costruzioni condominiali e commerciali.
03	<i>contesto ambientale ed economico - sociale</i>	Il contesto ambientale è prerogativa di un ceto sociale medio.
04	<i>condizioni generali di mercato</i>	Allo stato attuale il mercato per beni simili non pare particolarmente attivo.
05	<i>anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture</i>	Costruzione del 1963 bisognosa di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Soprattutto



		le finiture risultano datate e gli impianti necessitano di considerevoli revisioni e adeguamenti.
06	<i>livello estetico e qualità architettonica</i>	Immobile di nessun pregio architettonico con struttura composta e materiali tipici dell'epoca di realizzazione.
07	<i>livello piano, esposizione, luminosità</i>	L'immobile in esame si sviluppa al piano secondo e ultimo. Tutti i vani abitabili sono dotati di aperture verso l'esterno.
08	<i>superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria</i>	Buona la vivibilità della superficie abitabile anche se l'unico servizio igienico, proprio dell'epoca di costruzione, risulta oggi poco appetibile.
09	<i>razionalità distributiva degli spazi interni</i>	Consona dell'epoca di realizzazione ma, per quanto oggi poco strategica, consente una buona vivibilità interna per un single o massimo una coppia.
10	<i>servizi ed impianti tecnologici</i>	La dotazione di impianti è completa sebbene di vecchia realizzazione e quindi bisognosa di considerevoli revisioni ed adeguamenti. Il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura.
11	<i>pertinenze</i>	Uniche pertinenze i balconi.
12	<i>Servizi, servitù e parti a comune</i>	Servitù perpetua di passo pedonale al fine di installare, mantenere e ispezionare le antenne per elettrodomestici sul lastrico solare accessibile mediante botola.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

4. Piano terra superficie mq $62,50 \times 100 \% = \text{mq } 62,50$
5. Balconi mq $14,90 \times 25\% = \text{mq } 3,70$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 66,20

ARROTONDAMENTO PER DIFETTO a defrarre 0,20 mq TOTALE **66,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 66,00

(le misure sopra riportate sono state rilevate in parte in loco con il laser ed in parte estrapolate dalla Licenza Edilizia n. 173 del 01/04/1964, pertanto con le dovute approssimazioni)

Parametri di riferimento: la stima dell'immobile viene eseguita in maniera sintetica, facendo riferimento e comparando i prezzi medi dei trasferimenti immobiliari di beni analoghi a quello in esame, visto e considerato che la zona è caratterizzata prevalentemente da questa tipologia di manufatti. In particolare vengono tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, il tipo di collegamenti e lo stato conservativo.



Inoltre si è provveduto a consultare e reperire le valutazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per il comune di Viareggio, nella fascia periferica ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, codice di zona D2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con destinazione residenziale, in aggiornamento al primo semestre 2025, schematicamente si riportano:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2250	L	6,1	8	L
Abitazioni tipo economico	Normale	1450	2050	L	4,7	6,3	L
Box	Normale	700	1100	L			
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L			

L'immobile in oggetto è censito catastalmente in tipologia A/3 quindi come abitazione di tipo economico contemplato nella soprastante tabella OMI.

Allo stesso modo, lo stato conservativo "normale" si ritiene adeguato allo stato reale dell'immobile riscontrato in sopralluogo.

Conclusioni: Dall'analisi dei dati reali e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni OMI e autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, date le caratteristiche e le condizioni riscontrate, l'epoca di realizzazione, vista l'ubicazione, la tipologia e la distribuzione dell'unità immobiliare, è pensabile che una valutazione a metro quadrato di 2.200,00 euro sia da ritenersi più che congrua per l'immobile in esame. Dedotta la superficie commerciale in 66,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 145.200,00.

Si è in precedenza avuto modo di precisare che l'unità immobiliare presenta una situazione tale da dover essere regolarizzata sia da un punto



di vista catastale che urbanistico e per la quale il sottoscritto ha stimato un importo complessivo pari ad € 750,00 per la parte catastale e pari ad € 4.000,00 per la parte urbanistica.

Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 15% sul prezzo di stima.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **120.000,00** in cifra tonda (centomila/00).

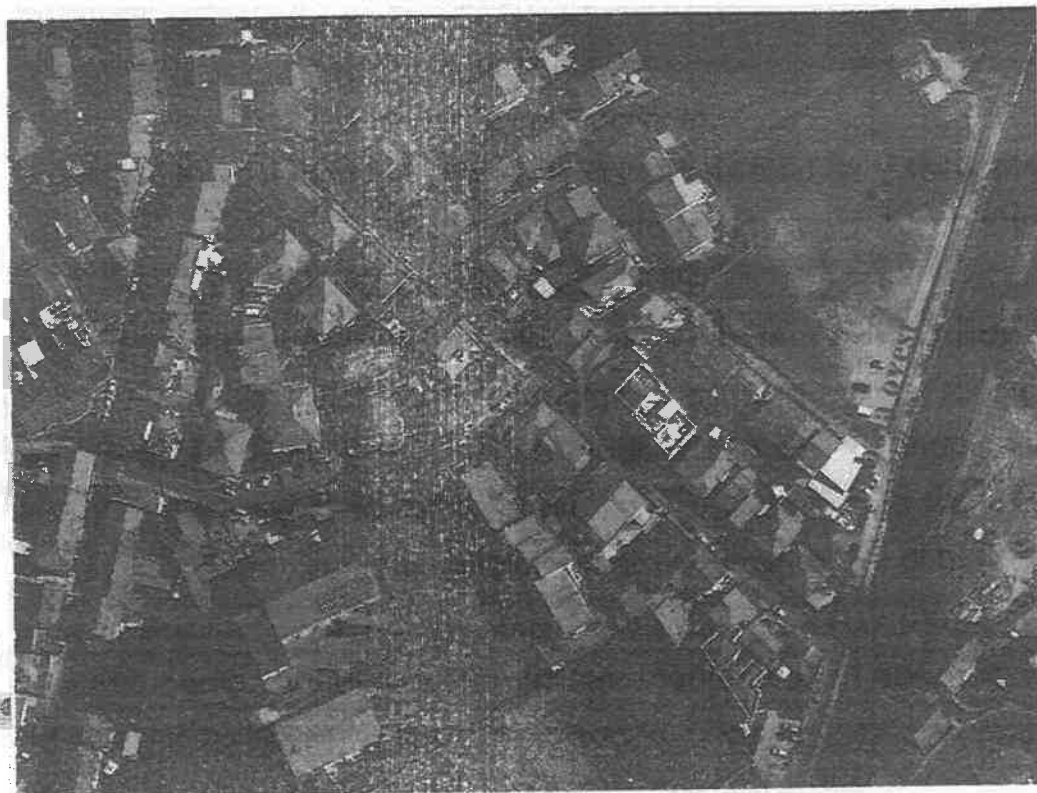
Allegati:

1. *visura e planimetria catastale*
2. *atto di provenienza*
3. *pianta autorizzazione edilizia*
4. *elenco formalità*

***** LOTTO C *****

LASTRICO SOLARE – Via La Marmora n° 33

Il terzo bene oggetto di valutazione è un lastrico solare a copertura di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Viareggio, in via La Marmora. L'accesso avviene da resede, ingresso e vano scala condominiale fino al piano primo. A piano secondo il vano scala è in proprietà. Esso risulta contraddistinto dal civico n° 33.

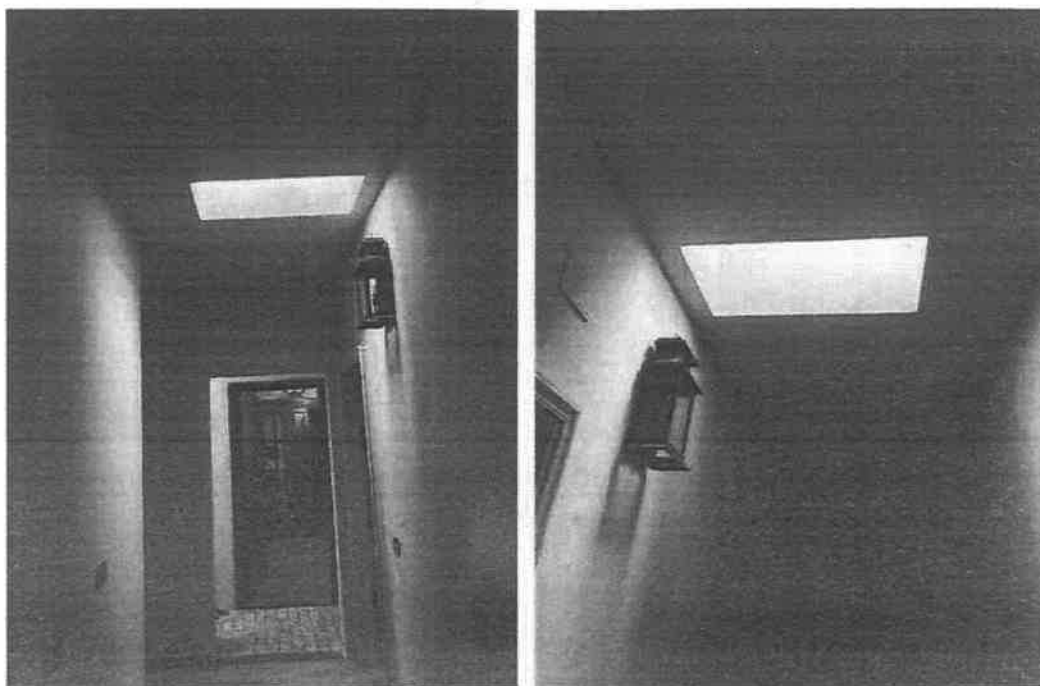


Ubicazione del fabbricato

Il fabbricato in questione risulta elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre ed è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con paramento di finitura ad intonaco al civile tinteggiato, fatta eccezione per alcuni elementi decorativi realizzati in mattoni di laterizio faccia-vista tinteggiati di grigio. Il lastrico solare, di proprietà esclusiva di _____ è raggiungibile dal secondo piano, mediante una scala in muratura di proprietà esclusiva dello stesso che insiste sul subalterno 24 e sulla quale non grava alcun diritto di passo. Sul lastrico solare invece grava una servitù perpetua di passo pedonale a favore dei condomini al fine di installare, mantenere ed ispezionare le antenne per elettrodomestici. Tale passo è garantito da una botola realizzata nel vano scala distinto con il 27 sempre intestato al sig.

(vedi foto).

Risulta corredato da parapetti in muratura e completamente impermeabilizzato con guaina ardesiata di recente formazione.



Botola accesso al lastrico solare per i soli condomini



Lastrico solare

Il lastrico solare risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 17 particella 358 subalterno 25, via Alessandro La Marmora n° 33 Piano 3, categoria F/5, consistenza 246 metri quadrati, senza alcuna rendita catastale propria.



Poiché la porzione immobiliare è censita quale bene comune censibile, essa non esprime alcuna ditta catastale, non genera alcuna rendita catastale, né è soggetta a tassazione.

* * *

Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 e' risultato:

Trascrizione contro del 22/07/2010 Reg. Part. 8373 e 8374 Reg. Gen. 13091 e 13092

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 45385/45389 raccolta 15964 del 05/07/2010 a mezzo del quale i

ciascuno per i propri millesimi
dei disimpegni condominiali distinti con i subalterni 23, 24, 27 della
particella 358 e del lastrico solare di copertura distinto con il sub 25 della
particella 358, vendono la propria quota millesimale sui subalterni citati al
signor che accetta i 461/1000 dell'intera proprietà e 84/1000
di usufrutto vitalizio spettanti alla signora Il signor
precisa che acquista i diritti di 94/100 dell'intera proprietà e 84/1000 di
usufrutto vitalizio, per i restanti diritti 367/1000 dell'intera proprietà a favore
del terzo signora ;

Trascrizione a favore e contro del 25/07/2011 Reg. Part. 7840 Reg. Gen. 11792

Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 47032/17127 del 20/07/2011 a mezzo del quale i signori e coniugati in regime di separazione dei beni costituiscono in fondo patrimoniale di beni di piena ed esclusiva proprietà del signor della signora



oltre a beni di proprietà di entrambi. Beni in Comune di Viareggio:

- Fg 17 M 358 S12-17-18-21; Fg 20 M 1171 S 78-95-96; Fg 15 M 4460 S 51-78; Fg 17 M 1501-1507
- Fg 17 M 358 S 16
- Fg 17 M 358 S 23-24-25-27

(A seguito del decesso del signor _____ si ha la cessazione di detto fondo patrimoniale, il quale perde ogni valore legale ai sensi dell'art. 171, primo comma del codice civile)

Trascrizione a favore e contro del 23/07/2021 Reg. Part. 9955 Reg. Gen. 13622

Atto tra vivi – Trasferimento immobili in esecuzione di accordi raggiunti in sede di modifica di separazione ai rogiti del Dott. Monaco Fabio, Notaio in Viareggio, repertorio n° 57552/24338 del 21/07/2021 a mezzo del quale la signora _____

trasferisce il diritto di Nuda Proprietà al signor _____
a nuda proprietà vita natural

durante sull'appartamento posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 17 mappale 358 subalterno 16; Sempre la signora _____

Trasferisce al signor _____ tutti i diritti di comproprietà alla medesima spettanti pari a 500/1000 dell'intero su disimpegno a piano secondo di fabbricato condominiale posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 17 mappale 358 subalterni 23,24,27 oltre al lastrico solare di copertura di tale fabbricato distinto nel foglio 17 mappale 358 subalterno 25. Il signor _____ trasferisce alla signora _____ il diritto di piena ed esclusiva proprietà sull'immobile sito in Comune di Viareggio nel foglio 17 mappale 358 subalterno 21;

Provenienza: Il lastrico solare in oggetto è pervenuto al sig. _____ con atto di compravendita rogato dal notaio Monaco Fabio del 05/07/2010



repertori 45385/45389 raccolta n. 15964 registrato a Viareggio il 21/07/2010 n. 2699 e trascritto a Lucca il 22/07/2010 n. 8373 e 8374.

Confini: affaccio su via La Marmora, affaccio su particella 359, affaccio su particella 339 e affaccio su particella 1449, salvo se altri.

Storia edilizia: L'intero fabbricato di cui l'appartamento in oggetto è porzione, è stato edificato con Licenza Edilizia n° 162 del 4 marzo 1963 e successiva variante n. 173 del 1° aprile 1964 ed è stato reso abitabile con decorrenza dal 22/12/1967.

Per la realizzazione dell'accesso al lastrico solare, per opere di straordinaria manutenzione e formazione dei parapetti, è stata presentata presso il Comune di Viareggio D.I.A. in data 13/05/2010 al n. 32887 di protocollo generale ed al n. 1003 di protocollo edilizia privata.

Le misure esterne riportate negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, riportano solamente la misura dei due lati principali, tali misure si discostano leggermente da quelle autorizzate ma rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014.

L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico).

Al momento del sopralluogo è stata rilevata sul lastrico solare la presenza di un manufatto in alluminio e vetro a copertura del vano scala. Tale manufatto risulta privo di titoli autorizzativi.

Stante le verifiche effettuate e i riscontri avvenuti con i tecnici comunali, la struttura può essere sanata mediante l'art 209 bis della Legge Regionale 65/2014 (non avendo la doppia conformità) in quanto è applicabile l'art. 36 lettera c delle NTA che consente incrementi volumetrici pertinenziali pari al 20% del fabbricato.





Foto lastrico solare

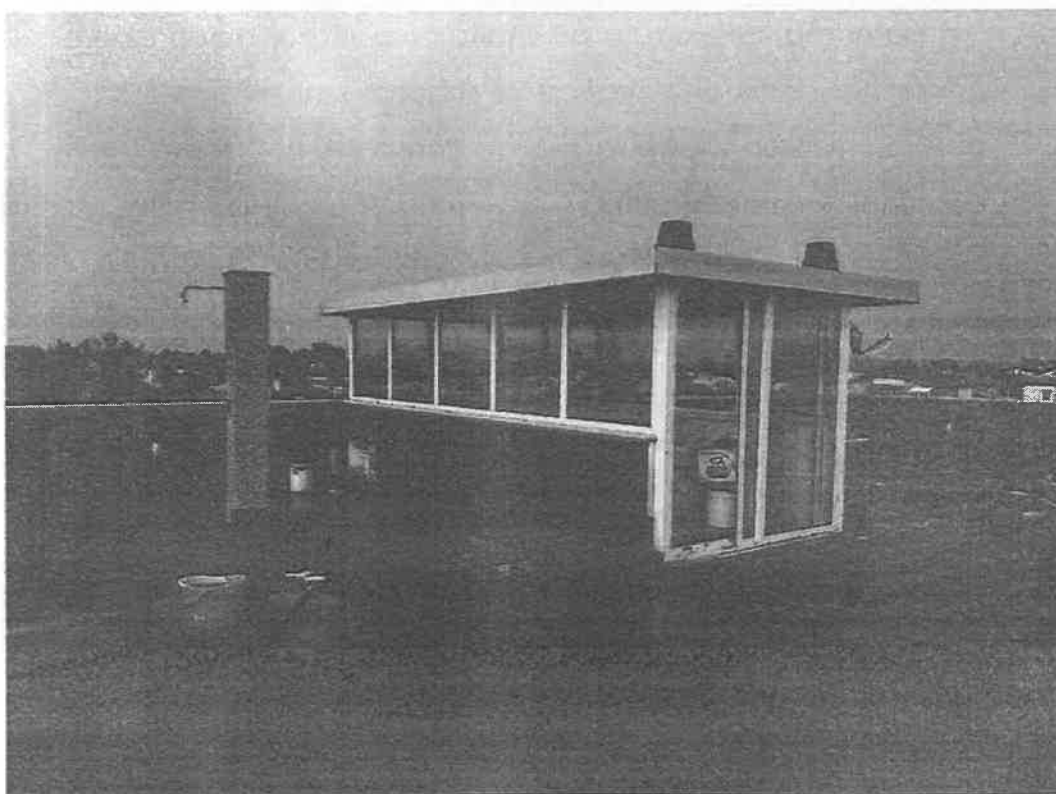


Foto manufatto abusivo

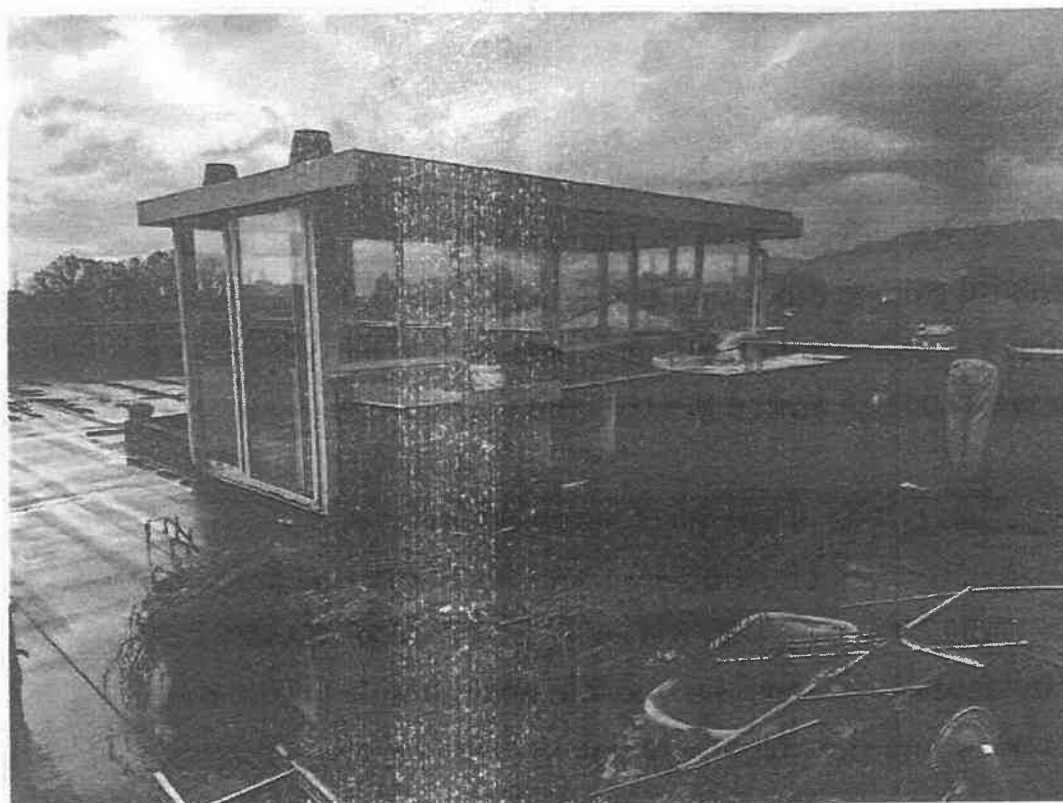


Foto manufatto abusivo

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà essere presentato come già detto una pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 209 bis. La definizione della suddetta pratica comporta una spesa relativa ad oneri comunali e sanzioni, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc di circa € 8.200,00 oltre a spese tecniche che ammontano a circa € 3.000,00 per un complessivo di circa € 11.200,00.

Alternativa alla sanatoria potrebbe essere la rimessa in pristino dei luoghi mediante la completa rimozione del manufatto, la demolizione dei parapetti a sostegno degli attuali infissi fino alle quote riportate nel progetto (circa 30 cm) e formazione di struttura scorrevole telescopica in alluminio e policarbonato a copertura del vano scala così come riportato nei grafici allegati alla DIA del 2010. Per il ripristino dello stato dei luoghi, compreso dei lavori di muratura, finiture, impermeabilizzazioni, acquisto e posa della struttura telescopica in alluminio si prevede una spesa complessiva pari ad € 10.000,00.



Commerciabilità: Nello stato attuale il bene risulta commerciabile. Quanto rilevato non inficia sulla commerciabilità del bene ma sarebbe opportuno, prima della vendita del bene, regolarizzare il manufatto con la pratica di sanatoria o in alternativa la rimessa in pristino dei luoghi.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

23. *ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;*
24. *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
25. *contesto ambientale ed economico-sociale,*
26. *condizioni generali di mercato;*
27. *anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;*
28. *livello estetico e qualità architettonica;*
29. *livello piano, esposizione, luminosità;*
30. *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
31. *razionalità distributiva degli spazi interni,*
32. *servizi ed impianti tecnologici,*
33. *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, sottotetti, posto auto, giardino, ecc.).*

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alla NORMA ITALIANA UNI 10750 si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, sottotetti, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:



- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq; oltre i 25 mq 10%;
 b) 35% dei balconi e terrazze coperti fino a 25 mq, oltre 25 mq 10%;
 c) 10% dei giardini fino a 25 mq; oltre 25 mq 2%;
 d) 25% superficie cantine senza finitura;
 e) 60% sottotetto abitabile;
 f) 25-35% sottotetto non abitabile.

ANALISI DEGLI ELEMENTI

01	<i>ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;</i>	quartiere del comune di Viareggio, da considerarsi sufficientemente appetibile data l'ubicazione e le dotazioni urbanistiche presenti.
02	<i>assetto urbanistico, servizi e collegamenti</i>	Il bene si trova nel quartiere Migliarina ben servito e raggiungibile con facilità dalla strada comunale; il tessuto urbano è rappresentato da una zona di espansione con agglomerato di case di diverse tipologie, costruzioni condominiali e commerciali.
03	<i>contesto ambientale ed economico - sociale</i>	Il contesto ambientale è prerogativa di un ceto sociale medio.
04	<i>condizioni generali di mercato</i>	Il bene in esame non ha mercato fondamentalmente.
05	<i>anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture</i>	Costruzione del 1963 con lavori eseguiti di recente con uno stato conservativo buono ad eccezione di un punto in cui si hanno delle infiltrazioni all'appartamento sottostante, per cui necessita di interventi manutentivi di impermeabilizzazione.
06	<i>livello estetico e qualità architettonica</i>	Immobile di nessun pregio architettonico con struttura composta e materiali tipici dell'epoca di realizzazione.
07	<i>livello piano, esposizione, luminosità</i>	Il bene è posizionato al terzo piano.
08	<i>superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria</i>	Data la consistenza del bene si ritiene corretto considerarlo un accessorio.
09	<i>razionalità distributiva degli spazi interni</i>	Consona dell'epoca di realizzazione.
10	<i>servizi ed impianti tecnologici</i>	
11	<i>pertinenze</i>	
12	<i>Servizi, servitù e parti a comune</i>	Servitù perpetua di passo pedonale sui subalterni 27 e 24 per l'accesso tramite scale.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di un lastrico solare in proprietà esclusiva si ritiene opportuno valutarlo come bene a se stante. La valutazione dello stesso però non può prescindere dal fatto che i lastrici solari di per se non hanno un mercato di vendita proprio. Pertanto lo scrivente reputa congruo procedere come segue: considerarlo come pertinenza di un appartamento e quindi



calcolare la superficie commerciale mediante i criteri sopra menzionati e successivamente moltiplicare la superficie ottenuta per il costo al metro quadrato che avrebbe l'appartamento sul libero mercato.

Pertanto applicando la percentuale relativa alle terrazze scoperte e considerando la superficie catastale del lastrico solare pari a 246 mq, si ha:

6. Lastrico solare fino a 25 mq $\times 25\% =$ mq 6,25

7. Lastrico solare (oltre i 25 mq) $221 \text{ mq} \times 10\% =$ mq 22,10

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 28,35

ARROTONDAMENTO PER DIFETTO a detrarre 0,35 mq TOTALE **28,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 28,00

(le misure sopra riportate sono state rilevate in parte in loco con il laser ed in parte estrapolate dalla Licenza Edilizia n. 173 del 01/04/1964 e DIA del 2010, pertanto con le dovute approssimazioni)

Parametri di riferimento: la stima del valore da applicare al lastrico solare viene calcolata facendo riferimento ad una delle unità abitative poste al di sotto dello stesso. Tale stima viene eseguita in maniera sintetica, facendo riferimento e comparando i prezzi medi dei trasferimenti immobiliari di beni analoghi a quello in esame, visto e considerato che la zona è caratterizzata prevalentemente da questa tipologia di manufatti. In particolare vengono tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, il tipo di collegamenti e lo stato conservativo.

Inoltre si è provveduto a consultare e reperire le valutazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per il comune di Viareggio, nella fascia periferica ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, codice di zona D2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con destinazione residenziale, in aggiornamento al primo semestre 2025, schematicamente si riportano:



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2250	L	6,1	8	L
Abitazioni tipo economico	Normale	1450	2050	L	4,7	6,3	L
Box	Normale	700	1050	L			
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L			

Come già detto il lastrico solare viene ipotizzato come pertinenza di un appartamento avente tipologia A/3 quindi come abitazione di tipo economico contemplato nella soprastante tabella OMI, applicando inoltre lo stato conservativo "normale" che si ritiene adeguato alla nostra situazione. Dall'analisi dei dati reali e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni OMI, vista l'ubicazione, la tipologia e la destinazione del bene, è presumibile che una valutazione al metro quadrato di 1.450,00 euro (valore minimo tabella OMI) sia da ritenersi congrua per l'ipotetica unità abitativa presa in considerazione. Dedotta la superficie commerciale in 28,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 40.600,00.

La stima però non può prescindere dal fatto che un lastrico solare non ha mercato preso singolarmente ed in maniera autonoma. Nessuno vorrebbe mai acquistare un lastrico solare viste le funzioni a cui esso è preposto e le possibili problematiche a cui è sottoposto. Sicuramente sarebbero "problemi" continui e spese costanti per la periodica manutenzione, senza alcun beneficio e/o ritorno in termini economici. Ciò stante, a seguito delle considerazioni sopra esposte, si ritiene corretto apportare un deprezzamento che riflette anche il fatto che la sua utilità e quindi il suo valore intrinseco generalmente sia legato alla proprietà dell'unità abitativa sottostante. Questo deprezzamento può essere quantificabile in un 50% del valore complessivo.



Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 15% sul prezzo di stima.

Da tale valutazione deve essere detratto l'importo relativo alla pratica di sanatoria quantificata in precedenza pari ad € 11.200,00.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **6.000,00** in cifra tonda (seimila/00).

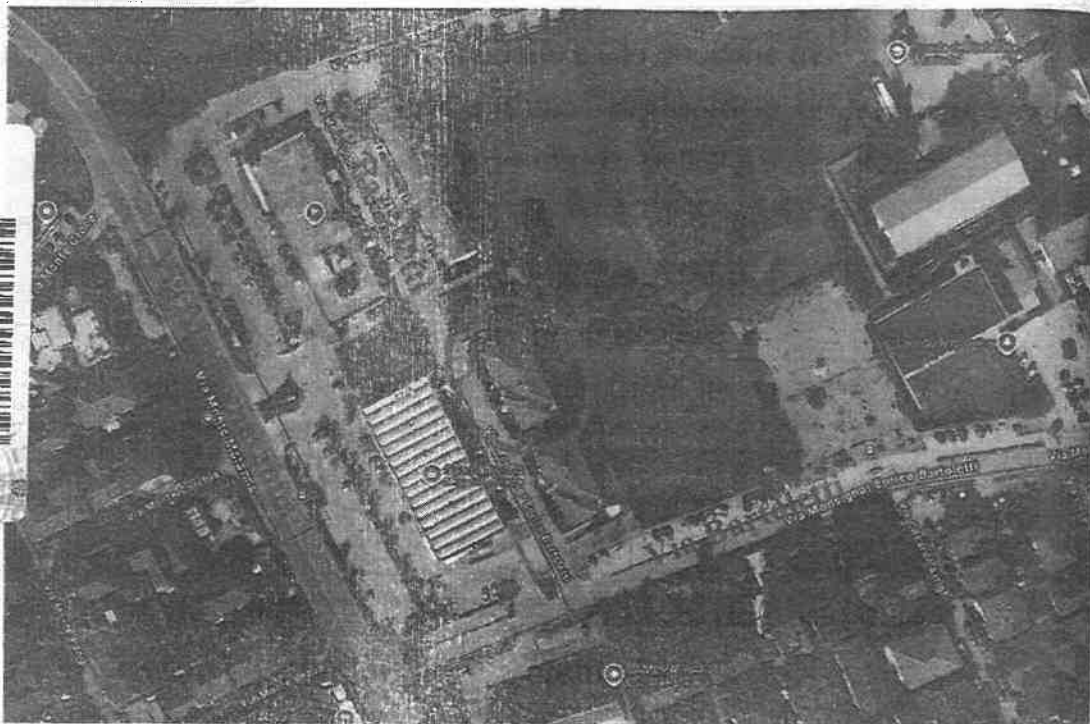
Allegati:

1. visura catastale
2. pianta lastrico solare
3. atto di provenienza
4. elenco formalità

***** LOTTO D *****

APPARTAMENTO A PIANO TERRA – Via Monsignor Enrico Bartoletti Traversa I, civico n° 8

Il quarto bene oggetto di valutazione è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Viareggio, località "Migliarina", via Monsignor Enrico Bartoletti Traversa I civico n° 8. Il complesso immobiliare si compone di due fabbricati elevati a quattro piani fuori terra indicati con le lettere "A" e "B" collegati tra loro al piano interrato da un ampio locale ad uso parcheggi e cantine. Ai due fabbricati si accede attraverso vialetto pedonale condominiale, rispettivamente dai civici numeri 8/A e 8/B della Traversa I di via Monsignor Bartoletti. Al locale sotto ai due fabbricati al piano interrato si accede da passi carrabili posti uno sul lato sud contrassegnato dal civico 2 della suddetta via e l'altro sul lato nord contrassegnato dal civico 14 della medesima via. L'unità in questione è posta nel fabbricato "B" e trattasi di



Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con paramento di finitura ad intonaco al civile tinteggiato. La copertura è a padiglione. L'accesso all'appartamento avviene sia dall'ingresso condominiale (vedi foto), sia dal resede tramite lo sporto del soggiorno. Il resede è accessibile da cancello pedonale posto lungo la recinzione est, nelle immediate vicinanze dell'ingresso condominiale.

L'unità in questione si compone da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un servizio igienico, un bagno, nonché da resede ad uso giardino su due lati. E' corredato da posto auto coperto al piano interrato distinto dal numero interno 18.

Nel suo complesso l'appartamento risulta in buono stato manutentivo sia come struttura sia come finiture. La pavimentazione interna è in gres porcellanato nella zona giorno e parquet nella zona notte, mentre nei bagni la ceramica è presente sia nei pavimenti che nei rivestimenti fino



alle usuali altezze. Gli intonaci e le tinteggiature sono al civile, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio corredati da persiane in legno laccate. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco, mentre il portoncino di ingresso in alluminio blindato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia a gas posizionata all'esterno del fabbricato nel retro lato nord. L'impianto idro-sanitario necessita delle usuali manutenzioni, così come l'impianto elettrico, necessita di messa a norma alle vigenti normative in materia. E' presente l'impianto Tv, telefono e videocitofono. Non risulta dotato di impianto di climatizzazione. Le utenze sono indipendenti con i contatori posizionati all'esterno del fabbricato. L'appartamento risulta allacciato alla pubblica fognatura e corredato da impianto di irrigazione. La pavimentazione esterna dei marciapiedi è in gres porcellanato.



Foto via Bartoletti (nord-ovest)



Foto della Traversa I (nord-est)

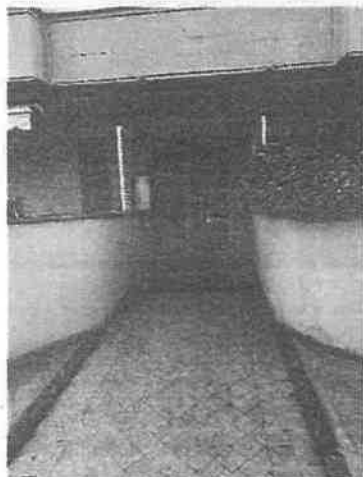




Foto ingr. condominiale Foto vano scala condom. Foto ingr. vano condom.



Foto soggiorno



Foto angolo cottura



Foto soggiorno



Foto soggiorno



Foto camera



Foto camerina

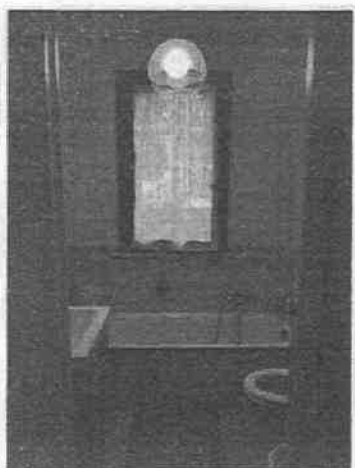
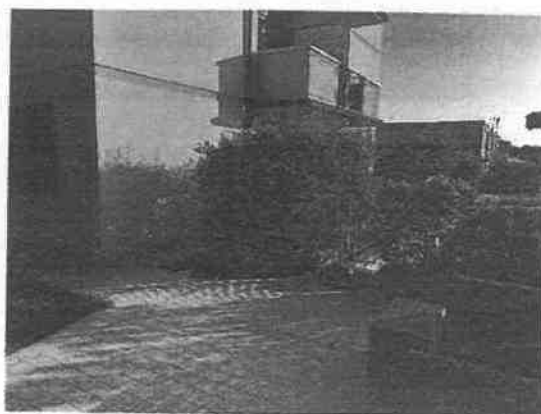


Foto servizio igienico



Foto bagno

*Foto resede**Foto resede*

L'unità abitativa al momento del sopralluogo risultava essere locata alla signora _____ con regolare contratto di locazione della durata di 4 anni con decorrenza il 01/01/2022 e scadenza il 31/12/2025. Il canone annuo di locazione è stato determinato in € 8.400,00 da corrispondere in rate mensili di € 700,00. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 anni, salvo la facoltà di disdetta da parte del locatore in occasione della prima scadenza contrattuale (4 anni), inviando al conduttore, lettera raccomandata almeno con sei mesi di preavviso.

L'appartamento risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 15 particella 4460 subalterno 78, via Monsignor Enrico Bartoletti n° 8 scala B Piano T, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 5, superficie catastale totale 86 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 77 metri quadrati, rendita catastale € 774,69.

La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata ma non risulta conforme allo stato dei luoghi. Per la regolarizzazione della planimetria dovrà essere presentato un Docfa a variazione che comporta una spesa complessiva di € 750,00.

Il posto auto coperto risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 15 particella 4460 subalterno 51, via via Monsignor Enrico Bartoletti n° 8 scala B Piano S1, categoria C/6, classe 5 consistenza 13 mq, superficie catastale totale 13



metri quadrati, rendita catastale € 63,11. regolarmente intestata a

La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata e conforme allo stato dei luoghi.

* * *

Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 e' risultato:

Trascrizione a favore del 07/02/2006 Reg. Part. 1376 Reg. Gen. 2643

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Giusti Lamberto, Notaio in Capannori, repertorio n° 6800/1962 del 01/02/2006 a mezzo del quale la Società IFFI spa per la piena proprietà ha ceduto al signor i diritti di piena proprietà sull'appartamento a piano terreno corredato da posto auto coperto a piano interrato del fabbricato distinto con la lettera "B" posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 15 dai mappali 4460 sub 78 appartamento e sub 51 posto auto coperto;

Provenienza: L'appartamento ed il posto auto in oggetto sono pervenuti al sig. con atto di compravendita rogato dal notaio Giusti Lamberto del 01/02/2006 repertorio 6800 raccolta n. 1962 registrato a Lucca il 07/02/2006 n. 636 e trascritto a Lucca il 07/02/2006 n. 376.

Confini: l'appartamento subalterno 78 confina con subalterno 77, subalterno 2 e subalterno 3, salvo se altri.

Il posto auto coperto subalterno 51 confina con subalterno 50, subalterno 52 e subalterno 3, salvo se altri.

Storia edilizia: L'intero complesso immobiliare fabbricato di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato edificato in esecuzione della Concessione Edilizia n° 242 del 19 giugno 2002 rilasciata dal Comune di Viareggio e successiva variante stato finale presentato al Comune di Viareggio in data



44. pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, sottotetti, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alla NORMA ITALIANA UNI 10750 si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, sottotetti, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq; oltre i 25 mq 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti fino a 25 mq, oltre 25 mq 10%;
- c) 10% dei giardini fino a 25 mq; oltre 25 mq 2%;
- d) 25% superficie cantine senza finitura;
- e) 60% sottotetto abitabile;
- f) 25-35% sottotetto non abitabile.

ANALISI DEGLI ELEMENTI

01	<i>ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;</i>	quartiere del comune di Viareggio, da considerarsi sufficientemente appetibile data l'ubicazione e le dotazioni urbanistiche presenti.
02	<i>assetto urbanistico, servizi e collegamenti</i>	L'unità immobiliare si trova nel quartiere Migliarina ben servito e raggiungibile con facilità dalla strada comunale; il tessuto urbano è rappresentato da una zona di espansione con agglomerato di case di diverse tipologie, costruzioni condominiali e commerciali.
03	<i>contesto ambientale ed economico - sociale</i>	Il contesto ambientale è prerogativa di un ceto sociale medio.
04	<i>condizioni generali di mercato</i>	Allo stato attuale il mercato per beni simili non pare particolarmente attivo.
05	<i>anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture</i>	Costruzione recente 2002. Le finiture risultano buone e gli impianti risultano conformi alla data di realizzazione.



06	<i>livello estetico e qualità architettonica</i>	Immobile di medio pregio architettonico con struttura composta e materiali tipici dell'epoca di realizzazione.
07	<i>livello piano, esposizione, luminosità</i>	L'immobile in esame si sviluppa al piano terra. Tutti i vani abitabili sono dotati di aperture verso l'esterno.
08	<i>superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria</i>	Buona la vivibilità della superficie abitabile nonché la distribuzione interna con la presenza del doppio servizio e del resede esclusivo su due lati, risulta oggi appetibile.
09	<i>razionalità distributiva degli spazi interni</i>	Consona dell'epoca di realizzazione consente una buona vivibilità sia interna che esterna.
10	<i>servizi ed impianti tecnologici</i>	La dotazione di impianti è completa ed il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura.
11	<i>pertinenze</i>	Uniche pertinenze la resede in proprietà esclusiva su due lati ed il posto auto coperto.
12	<i>Servizi, servitù e parti a comune</i>	Risultano servitù attive e passive riguardanti le condutture e gli scarichi delle varie utenze. Le parti comuni sono contraddistinte con i subalterni 1,2,3

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

8. Piano terra superficie mq 76,30 x 100 % = mq 76,30

9. Posto auto coperto mq 15,30 x 30 % = mq 4,60

10. Resede esterna mq 25,00 x 10% = mq 2,50

11. Resede esterna mq 94,75 x 2% = mq 1,90

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 85,30

ARROTONDAMENTO PER DIFETTO a detrarre 0,30 mq TOTALE **85,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 85,00

(le misure sopra riportate sono state rilevate in parte in loco con il laser ed in parte estrapolate dalla Concessione Edilizia n. 242 del 19/06/2002, pertanto con le dovute approssimazioni)

Parametri di riferimento: la stima dell'immobile viene eseguita in maniera sintetica, facendo riferimento e comparando i prezzi medi dei trasferimenti immobiliari di beni analoghi a quello in esame, visto e considerato che la zona è caratterizzata prevalentemente da questa tipologia di manufatti. In particolare vengono tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, il tipo di collegamenti e lo stato conservativo.

Inoltre si è provveduto a consultare e reperire le valutazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che,





per il comune di Viareggio, nella fascia periferica ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, codice di zona D2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con destinazione residenziale, in aggiornamento al primo semestre 2025, schematicamente si riportano:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2250	L	6,1	8	L
Abitazioni tipo economico	Normale	1450	2050	L	4,7	6,3	L
Box	Normale	700	1050	L			
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L			

L'immobile in oggetto è censito catastalmente in tipologia A/2 quindi come abitazione di tipo civile contemplato nella soprastante tabella OMI. Lo stato conservativo "normale" non risulta adeguato allo stato reale dell'immobile riscontrato in sopralluogo in quanto presenta finiture e manutenzione di buona fattura ed in buono stato manutentivo.

Conclusioni: Dall'analisi dei dati reali e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni OMI e autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, date le caratteristiche e le condizioni riscontrate, l'epoca di realizzazione, vista l'ubicazione, la tipologia e la distribuzione dell'unità immobiliare, considerata la dotazione delle due resedi, è pensabile che una valutazione a metro quadrato di 2.550,00 euro sia da ritenersi più che congrua per l'immobile in esame. Dedotta la superficie commerciale in 85,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 216.750,00.

La stima però non può prescindere dalla locazione del bene, che riduce il valore di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% a seconda della



durata del contratto. Nel caso in essere si ritiene corretto applicare una riduzione pari al 20%.

Si è in precedenza avuto modo di precisare che l'unità immobiliare presenta una situazione tale da dover essere regolarizzata sia da un punto di vista catastale che urbanistico e per la quale il sottoscritto ha stimato un importo complessivo pari ad € 750,00 per la parte catastale e pari ad € 4.000,00 per la parte urbanistica. Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% sul prezzo di stima.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **152.000,00** in cifra tonda (centocinquantaduemila/00).

Allegati:

1. visura e planimetria
2. atto di provenienza
3. pianta autorizzazione edilizia
4. elenco formalità

***** LOTTO E *****

FONDO ARTIGIANILE A PIANO TERRA – Via Bottego civico n° 4/H e via Ponchielli civici n° 42-44

Il quinto bene oggetto di valutazione è un fondo artigianale sito nel Comune di Viareggio, località "Migliarina", posto al piano terra di un complesso edilizio artigianale-residenziale denominato "Le Terrazze", con accesso anche dalla via Bottego e prospetto con ulteriore accesso sulla via Ponchielli, composto da quattro fabbricati, distinti rispettivamente con le lettere "A", "B", "C" e "D", contraddistinto con il numero interno 1 (uno), posto al piano terra del fabbricato "D".

Detta unità immobiliare è composta da un unico vano, oltre bagno, antibagno e ripostiglio sottoscala ed è corredata da piccola resede esclusiva. Ad essa si accede dal civico numero 4/H della via Bottego tramite resede ed ingresso entrambi condominiali e da via Ponchielli dai civici numeri 42 e 44 tramite resede esclusiva a corredo dell'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con paramento di finitura ad intonaco al civile tinteggiato. La copertura è a padiglione. L'ingresso all'unità immobiliare avviene con accesso carraio da via Bottego e con accesso pedonale sia da via Aurelia Nord che da via Ponchielli mediante cancello in ferro. Nel suo complesso il fondo risulta in buono stato manutentivo. La pavimentazione interna è in gres porcellanato ed il rivestimento del bagno e dell'antibagno sono in ceramica fino alle usuali altezze. Gli intonaci e le tinteggiature sono al civile, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio, mentre gli infissi interni sono in legno.

via montebello - 55041 camaiore
e-mail: studio@architettomeniconi.it

tel. 0584-841091 cell. 335-5717666

pec: meniconi.fabrizio@pec.architettilucca.it



unità esterna è posizionata sulla facciata prospiciente la via Ponchielli. L'impianto idro-sanitario necessita delle usuali manutenzioni, così come l'impianto elettrico, necessita di messa a norma alle vigenti normative in materia. Non è presente lo scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. Le utenze sono indipendenti con i contatori posizionati all'esterno del fabbricato. La pavimentazione esterna del resede è realizzata con mattonelle in cemento tipo "margherita", la recinzione eseguita con muro in cemento armato e cancello scorrevole in ferro a disegno semplice. L'unità immobiliare risulta allacciato alla pubblica fognatura.



Foto ingresso da via Bottego 4/H



Foto fabbricato "D"

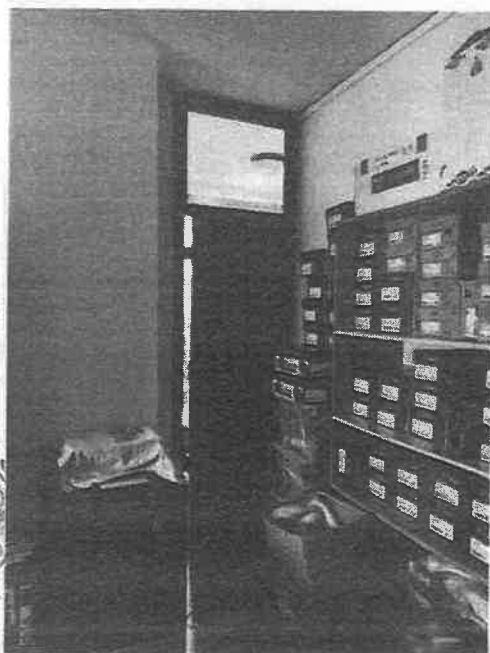


Foto ingresso cond. da via Bottego



Foto servizio igienico





Foto interno verso via Ponchielli



Foto da via Ponchielli

L'unità immobiliare risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 20 particella 1171 subalterno 78, via Aurelia Nord n° 45/B interno1 Piano T, categoria C/3, classe 7, consistenza 37 metri quadrati, superficie catastale totale 49 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 77 metri quadrati, rendita catastale € 208,29.

La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata e conforme allo stato dei luoghi.

* * *

Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 e' risultato:

Trascrizione a favore del 01/10/2004 Reg. Parl. 10773 Reg. Gen. 17932

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Canale Parola Daniella, Notaio in Viareggio, repertorio n° 19269/7055 del 15/09/2004 a mezzo del quale la per la piena proprietà ha ceduto al



signor i diritti di piena proprietà di fondo ad uso artigianale posto al piano terreno int.1 del fabbricato distinto con la lettera "D" posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 20 dal mappale 1171 subalterno 78;

Provenienza: Il fondo artigianale in oggetto è pervenuto alla sig.

con atto di compravendita rogato dal notaio Daniella Canale Parola del 15/09/2004 repertorio 19.269 raccolta n. 7.055 e trascritto a Lucca il 01/10/2004 n. 10773.

Confini: via Ponchielli, particella 1171 subalterno 3, particella 79, salvo se altri.

Storia edilizia: L'intero complesso immobiliare di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato edificato in esecuzione della Concessione Edilizia n° 274 del 31 agosto 1993 rilasciata dal Comune di Viareggio e successiva variante in corso d'opera n° 190 del 15 luglio 1996 e stato finale concessione edilizia n. 138 del 01 luglio 1997, con autorizzazione di agibilità ed abitabilità n° 9 rilasciata dal Comune di Viareggio in data 16 febbraio 1998.

Dal sopralluogo sono emerse marginali modifiche nelle misure dei vani che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014. L'unica incongruenza rilevata è la profondità del resede antistante la via Ponchielli che anziché essere di 3,00 ml come riportato nei titoli abilitativi sopra menzionati, risulta essere di ml 2,30.

Per regolarizzare tale difformità dovrà essere presentato un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per miglior rappresentazione dei confini, visto che il fabbricato nel suo complesso risulta conforme ai titoli precedentemente citati. La definizione della suddetta pratica comporta una spesa complessiva di circa € 4.000,00



17 novembre 2004 n° di protocollo generale 0062433. L'agibilità del fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stata attestata mediante dichiarazione presentata al Comune di Viareggio in data 23 novembre 2004 n° protocollo generale 00636844 corredata dalla documentazione prevista dalla legge.

Dal sopralluogo sono emerse difformità rispetto al titolo edilizio menzionato e allo stato finale quali: mancanza delle due pareti nell'angolo cottura, allineamento della parete che divide la zona giorno dalla zona notte e marginali modifiche nelle misure dei vani che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014.

Al fine di poter regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà essere presentato una CILA in sanatoria trattandosi di opere di straordinaria manutenzione leggera che non riguardano parti strutturali dell'edificio. La definizione della suddetta pratica comporta una spesa complessiva di € 4.000,00 (tenendo conto delle spese tecniche, delle sanzioni applicate, diritti e quanto altro necessario).

E' opportuno precisare che deve essere tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonchè delle finalità dell'incarico conferito. Lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, il valore presunto per regolarizzare gli abusi riscontrati, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali,



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

L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico).

Quanto sopra esposto salvo che non sia possibile dimostrare che le opere sopra citate sono state realizzate o sanate in ordine ad un titolo autorizzativo che il sottoscritto non ha rilevato dalle ricerche effettuate presso gli archivi delle pratiche edilizie del comune di Viareggio.

Il sottoscritto fa presente che non sono stati verificati i requisiti acustici passivi, non sono stati reperiti né i certificati di Conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Ai fini del rendimento energetico lo scrivente non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e quale potrebbe essere il suo rendimento energetico ed i relativi costi di gestione.

Commerciabilità: Nello stato attuale l'immobile risulta commerciabile.

Le incongruenze verificate in fase di sopralluogo, non risultano influenti ai fini della commerciabilità del bene stesso.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

34. ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
35. assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
36. contesto ambientale ed economico-sociale;
37. condizioni generali di mercato;
38. anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
39. livello estetico e qualità architettonica;
40. livello piano, esposizione, luminosità;
41. superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
42. razionalità distributiva degli spazi interni;
43. servizi ed impianti tecnologici,



(tenendo conto delle spese tecniche, delle sanzioni applicate, diritti, bolli e quanto altro necessario).

Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, quanto sopra esposto è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico).

Quanto sopra esposto salvo che non sia possibile dimostrare che le opere sopra citate sono state realizzate o sanate in ordine ad un titolo autorizzativo che il sottoscritto non ha rilevato dalle ricerche effettuate presso gli archivi delle pratiche edilizie del comune di Viareggio.

Il sottoscritto fa presente che non sono stati verificati i requisiti acustici passivi, non sono stati reperiti né i certificati di Conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Ai fini del rendimento energetico lo scrivente non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e quale potrebbe essere il suo rendimento energetico ed i relativi costi di gestione.



Commerciabilità: Nello stato attuale l'immobile risulta commerciabile.

Le incongruenze verificate in fase di sopralluogo, a giudizio dello scrivente, non risultano influenti ai fini della commerciabilità del bene stesso.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

45. ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
46. assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
47. contesto ambientale ed economico-sociale;
48. condizioni generali di mercato;
49. anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
50. livello estetico e qualità architettonica;
51. livello piano, esposizione, luminosità;
52. superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
53. razionalità distributiva degli spazi interni;
54. servizi ed impianti tecnologici;
55. pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, sottotetti, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alla NORMA ITALIANA UNI 10750 si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, sottotetti, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq; oltre i 25 mq 10%;





- b) 35% dei balconi e terrazze coperti fino a 25 mq, oltre 25 mq 10%;
- c) 10% dei giardini fino a 25 mq; oltre 25 mq 2%;
- d) 25% superficie cantine senza finitura;
- e) 60% sottotetto abitabile;
- f) 25-35% sottotetto non abitabile.

ANALISI DEGLI ELEMENTI

01	<i>ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;</i>	quartiere del comune di Viareggio, da considerarsi sufficientemente appetibile data l'ubicazione e le dotazioni urbanistiche presenti.
02	<i>assetto urbanistico, servizi e collegamenti</i>	L'unità immobiliare si trova nel quartiere Migliarina ben servito e raggiungibile con facilità dalla strada comunale; il tessuto urbano si presenta con un agglomerato di case di diverse tipologie, costruzioni condominiali e commerciali.
03	<i>contesto ambientale ed economico - sociale</i>	Il contesto ambientale è prerogativa di un ceto sociale medio.
04	<i>condizioni generali di mercato</i>	Allo stato attuale il mercato per beni simili pare sufficientemente attivo.
05	<i>anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture</i>	Costruzione recente 1993. Le finiture risultano buone e gli impianti necessitano di revisione e adeguamento
06	<i>livello estetico e qualità architettonica</i>	Immobile di medio pregio architettonico con struttura composta e materiali tipici dell'epoca di realizzazione.
07	<i>livello piano, esposizione, luminosità</i>	L'immobile in esame si sviluppa al piano terra ed è corredato da resede esclusiva. Il vano abitabile è dotato di aperture verso l'esterno.
08	<i>superficie utile, coperta, scoperta ed accessori</i>	Buona la vivibilità della superficie, risulta oggi appetibile.
09	<i>razionalità distributiva degli spazi interni</i>	Consona dell'epoca di realizzazione consente una buona vivibilità sia interna che esterna.
10	<i>servizi ed impianti tecnologici</i>	La dotazione di impianti è carente per quanto concerne l'acqua calda, dovrà essere messo uno scaldabagno la produzione della stessa. E' allacciato alla pubblica fognatura.
11	<i>pertinenze</i>	Uniche pertinenze la resede in proprietà esclusiva.
12	<i>Servizi, servitù e parti a comune</i>	Risultano servitù attive e passive riguardanti le condutture e gli scarichi delle varie utenze.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- 12. Piano terra superficie mq 43,00 x 100 % = mq 43,10
- 13. Resede esterna mq 13,10 x 10% = mq 1,31

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 44,41

ARROTONDAMENTO PER DIFETTO a detrarre 0,41 mq TOTALE **44,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 44.00



(le misure sopra riportate sono state rilevate in parte in loco con il laser ed in parte estrapolate dalla Concessione Edilizia n. 138 del 01/07/1997, pertanto con le dovute approssimazioni)

Parametri di riferimento: la stima dell'immobile viene eseguita in maniera sintetica, facendo riferimento e comparando i prezzi medi dei trasferimenti immobiliari di beni analoghi a quello in esame, visto e considerato che la zona è caratterizzata prevalentemente da questa tipologia di manufatti. In particolare vengono tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, il tipo di collegamenti e lo stato conservativo.

Inoltre si è provveduto a consultare e reperire le valutazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per il comune di Viareggio, nella fascia periferica ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, codice di zona D2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con destinazione produttiva, in aggiornamento al primo semestre 2025, schematicamente si riportano:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	500	1000	L	2,9	5,7	L

La categoria catastale C3, che identifica i laboratori artigianali, rientra nella categoria più ampia delle destinazioni d'uso produttive. Questo significa che un locale classificato come artigianale può essere utilizzato per attività di produzione, trasformazione e riparazione di beni, anche se non è necessariamente un'attività industriale.

Lo stato conservativo "normale" risulta adeguato allo stato reale dell'immobile riscontrato in sopralluogo in quanto presenta finiture e manutenzione di buona fattura.



Conclusioni: Dall'analisi dei dati reali e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni OMI e autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, date le caratteristiche e le condizioni riscontrate, l'epoca di realizzazione, vista l'ubicazione, la tipologia, la distribuzione dell'unità immobiliare, le dimensioni, considerata la presenza del resede e l'accesso indipendente, è pensabile che una valutazione a metro quadrato di 1.400,00 euro sia da ritenersi più che congrua per l'immobile in esame. Dedotta la superficie commerciale in 44,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 61.600,00.

Si è in precedenza avuto modo di precisare che l'unità immobiliare presenta una situazione urbanistica tale da dover essere regolarizzata e per la quale il sottoscritto ha stimato un importo complessivo pari ad € 4.000,00.

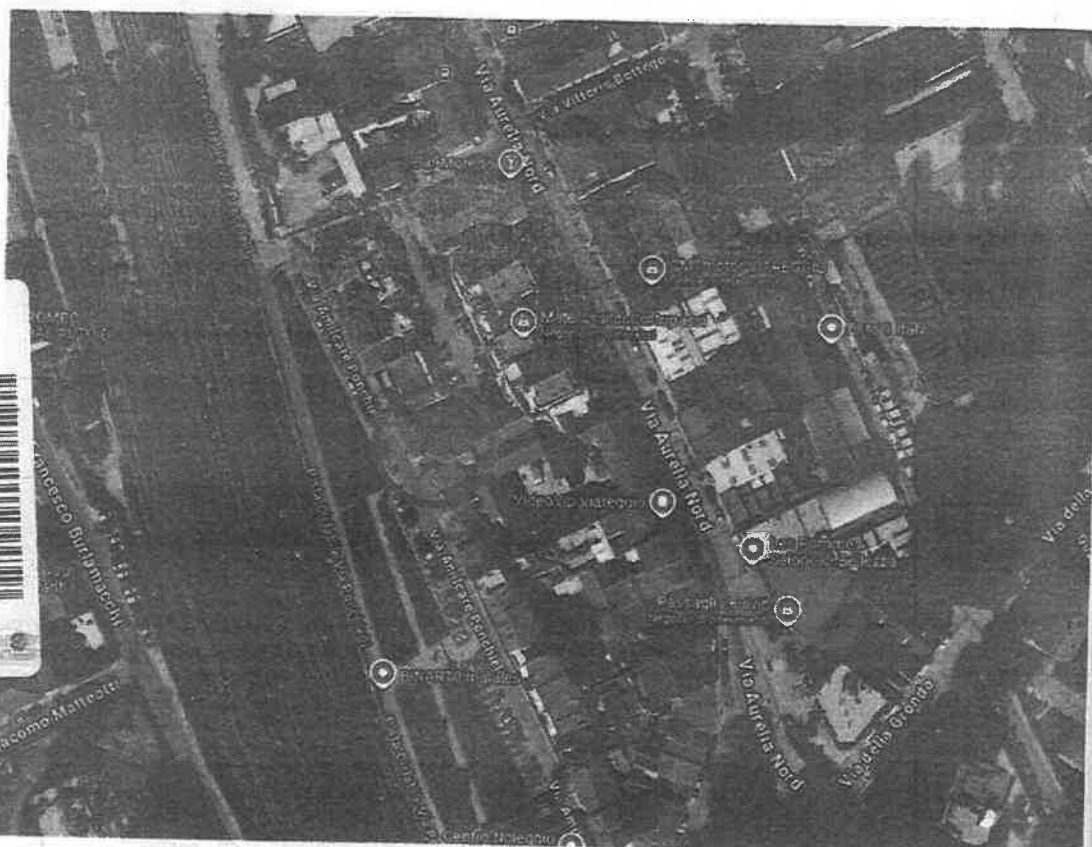
Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% sul prezzo di stima.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **52.000,00** in cifra tonda (cinquantaduemila/00).

Allegati:

1. visura e planimetria catastale
2. atto di provenienza
3. pianta autorizzazione edilizia
4. elenco formalità

Il sesto bene oggetto di valutazione è un fondo artigianale sito nel Comune di Viareggio, località "Migliarina", posto al piano primo di un complesso edilizio artigianale-residenziale denominato "Le Terrazze", con accesso da via Bottègo e prospetto sulla via Ponchielli, composto da quattro fabbricati, distinti rispettivamente con le lettere "A", "B", "C" e "D", contraddistinti con il numero interno 3 (tre), posto al piano primo del fabbricato "D".



Ubicazione del fabbricato

La detta unità immobiliare è composta da due locali e servizio igienico con antibagno, contraddistinto con il numero interno 3 e vi si accede dal civico numero 4/H della via Bottego tramite accesso carraio ed accesso pedonale da via Aurelia Nord 45/B.



Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con paramento di finitura ad intonaco al civile tinteggiato. La copertura è a padiglione. L'ingresso all'unità immobiliare posta nel fabbricato "D" avviene da ingresso a comune con altri due fondi artigianali posti rispettivamente uno a piano terra ed uno a piano primo. La pavimentazione della zona condominiale così come la scala di accesso sono in marmo bianco Carrara. Non è presente l'ascensore.

Nel suo complesso il fondo risulta in buono stato manutentivo. La pavimentazione interna è in gres porcellanato ed il rivestimento del bagno e dell'antibagno sono in ceramica fino alle usuali altezze. Gli intonaci e le tinteggiature sono al civile, gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e portoncino di ingresso in alluminio corredato di sopraluce.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una pompa di calore mentre la produzione di acqua calda avviene per mezzo di uno scaldabagno. L'impianto idro-sanitario necessita delle usuali manutenzioni, così come l'impianto elettrico, necessita di messa a norma alle vigenti normative in materia.

Le utenze sono indipendenti con i contatori posizionati all'esterno del fabbricato. L'unità immobiliare risulta allacciato alla pubblica fognatura.



Foto ingresso da via Bottego 4/H



Foto fabbricato "D"

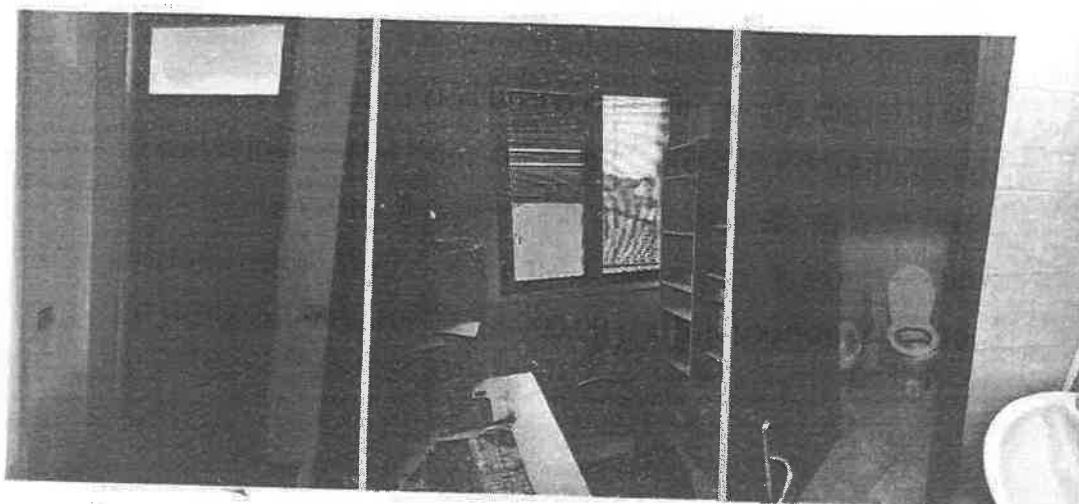


Foto ingresso fondo

Foto vano interno

Foto servizio igienico

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava essere locata alla società

p.iva

con regolare contratto di locazione della durata di 6 anni con decorrenza il 01/12/2023 e si intenderà rinnovato tacitamente di altri 6 anni se non verrà data dall'una o dall'altra parte disdetta almeno 6 mesi prima del termine. Nel caso in cui locatore e/o conduttore vogliano risolvere anticipatamente il contratto di locazione, lo potranno fare comunicandolo con almeno 6 mesi di preavviso. Il canone annuo di locazione è stato determinato in € 6.000,00 da corrispondere in rate mensili di € 500,00.

L'unità immobiliare risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 20 particella 1171 subalterno 95, via Aurelia Nord n° 45/B interno 3 Piano 1, categoria C/3, classe 7, consistenza 38 metri quadrati, superficie catastale totale 46 metri quadrati, rendita catastale € 213,92.

La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata e conforme allo stato dei luoghi.



Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 e' risultato:

Trascrizione a favore del 04/04/2002 Reg. Part. 3879 Reg. Gen. 5702

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Canale Parola Daniella, Notaio in Viareggio, repertorio n° 18566/6576 del 26/03/2002 a mezzo del quale la Società IFFI spa per la piena proprietà ha ceduto al signor

i diritti di piena proprietà di fondo ad uso artigianale posto al piano 1° int.3 del fabbricato distinto con la lettera "D" posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 20 dal mappale 1171 subalterno 95;

Provenienza: Il fondo artigianale in oggetto è pervenuto alla sig.

» con atto di compravendita rogato dal notaio Daniella Canale Parola del 26/03/2002 repertorio 18.566 raccolta n. 6.576 e trascritto a Lucca il 04/04/2002 n. 3879.

Confini: beni comuni, particella 1171 sub. 96, particella 1171 sub. 78, affaccio su via Ponchielli, salvo se altri.

Storia edilizia: L'intero complesso immobiliare di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato edificato in esecuzione della Concessione Edilizia n° 274 del 31 agosto 1993 rilasciata dal Comune di Viareggio e successiva variante in corso d'opera n° 190 del 15 luglio 1996 e stato finale concessione edilizia n. 138 del 01 luglio 1997, con autorizzazione di agibilità ed abitabilità n° 9 rilasciata dal Comune di Viareggio in data 16 febbraio 1998.

Dal sopralluogo sono emerse marginali modifiche nelle misure dei vani che rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014. Dalle concessioni edilizie sopra richiamate è presente una porta di



collegamento fra il fondo in esame ed il fondo adiacente individuato con subalterno 96. Al momento del sopralluogo tale apertura risultava chiusa. L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico).

Il sottoscritto fa presente che non sono stati verificati i requisiti acustici passivi, non sono stati reperiti né i certificati di Conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Ai fini del rendimento energetico lo scrivente non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e quale potrebbe essere il suo rendimento energetico ed i relativi costi di gestione.

Commerciabilità: Nello stato attuale l'immobile risulta commerciabile.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

56. ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
 - contesto ambientale ed economico-sociale;
 - condizioni generali di mercato;
 - anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
 - livello estetico e qualità architettonica;
 - livello piano, esposizione, luminosità;
 - superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
 - razionalità distributiva degli spazi interni;
 - servizi ed impianti tecnologici;
66. pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, sottotetti, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alla NORMA ITALIANA UNI 10750 si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;





- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, sottotetti, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq; oltre i 25 mq 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti fino a 25 mq, oltre 25 mq 10%;
- c) 10% dei giardini fino a 25 mq; oltre 25 mq 2%;
- d) 25% superficie cantine senza finitura;
- e) 60% sottotetto abitabile;
- f) 25-35% sottotetto non abitabile.

ANALISI DEGLI ELEMENTI

01	<i>ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;</i>	quartiere del comune di Viareggio, da considerarsi sufficientemente appetibile data l'ubicazione e le dotazioni urbanistiche presenti.
02	<i>assetto urbanistico, servizi e collegamenti</i>	L'unità immobiliare si trova nel quartiere Migliarina ben servito e raggiungibile con facilità dalla strada comunale; il tessuto urbano si presenta con un agglomerato di case di diverse tipologie, costruzioni condominiali e commerciali.
03	<i>contesto ambientale ed economico - sociale</i>	Il contesto ambientale è prerogativa di un ceto sociale medio.
04	<i>condizioni generali di mercato</i>	Allo stato attuale il mercato per beni simili pare sufficientemente attivo.
05	<i>anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture</i>	Costruzione recente 1993. Le finiture risultano buone e gli impianti necessitano di revisione e adeguamento
06	<i>livello estetico e qualità architettonica</i>	Immobile di medio pregio architettonico con struttura composta e materiali tipici dell'epoca di realizzazione.
07	<i>livello piano, esposizione, luminosità</i>	L'immobile in esame si sviluppa al piano primo senza ascensore. I vani abitabili sono dotati di aperture verso l'esterno.
08	<i>superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria</i>	Buona la vivibilità della superficie, risulta oggi appetibile.
09	<i>razionalità distributiva degli spazi interni</i>	Consona dell'epoca di realizzazione consente una buona vivibilità sia interna che esterna.



10	<i>servizi ed impianti tecnologici</i>	La dotazione di impianti è completa. E' allacciato alla pubblica fognatura.
11	<i>pertinenze</i>	Non sono presenti pertinenze.
12	<i>Servizi, servitù e parti a comune</i>	Risultano servitù attive e passive riguardanti le condutture e gli scarichi delle varie utenze.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

14. Piano primo superficie mq 46,80 x 100 % = mq 46,80

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 47,00

ARROTONDAMENTO PER ECCESSO a sommare 0,20 mq TOTALE **47,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 47,00

(le misure sopra riportate sono state rilevate in parte in loco con il laser ed in parte estrapolate dalla Concessione Edilizia n. 138 del 01/07/1997, pertanto con le dovute approssimazioni)

Parametri di riferimento: la stima dell'immobile viene eseguita in maniera sintetica, facendo riferimento e comparando i prezzi medi dei trasferimenti immobiliari di beni analoghi a quello in esame, visto e considerato che la zona è caratterizzata prevalentemente da questa tipologia di manufatti. In particolare vengono tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, il tipo di collegamenti e lo stato conservativo.

Inoltre si è provveduto a consultare e reperire le valutazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per il comune di Viareggio, nella fascia periferica ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, codice di zona D2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con destinazione produttiva, in aggiornamento al primo semestre 2025, schematicamente si riportano:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	



Capannoni tipici	Normale	500	1000	L	2,9	5,7	L
---------------------	---------	-----	------	---	-----	-----	---

La categoria catastale C3, che identifica i laboratori artigianali, rientra nella categoria più ampia delle destinazioni d'uso produttive. Questo significa che un locale classificato come artigianale può essere utilizzato per attività di produzione, trasformazione e riparazione di beni, anche se non è necessariamente un'attività industriale.

Lo stato conservativo "normale" risulta adeguato allo stato reale dell'immobile riscontrato in sopralluogo in quanto presenta finiture e manutenzione di buona fattura.

Conclusioni: Dall'analisi dei dati reali e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni OMI e autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, date le caratteristiche e le condizioni riscontrate, l'epoca di realizzazione, vista l'ubicazione, la tipologia, le dimensioni e la distribuzione dell'unità immobiliare, considerata la presenza del resede e l'accesso indipendente, è pensabile che una valutazione a metro quadrato di 1.400,00 euro sia da ritenersi più che congrua per l'immobile in esame. Dedotta la superficie commerciale in 47,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 65.800,00.

La stima però non può prescindere dalla locazione del bene, che riduce il valore di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% a seconda della durata del contratto. Nel caso in essere si ritiene corretto applicare una riduzione pari al 30%.

Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 5% sul prezzo di stima.



Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **44.000,00** in cifra tonda (quarantaquattromila/00).

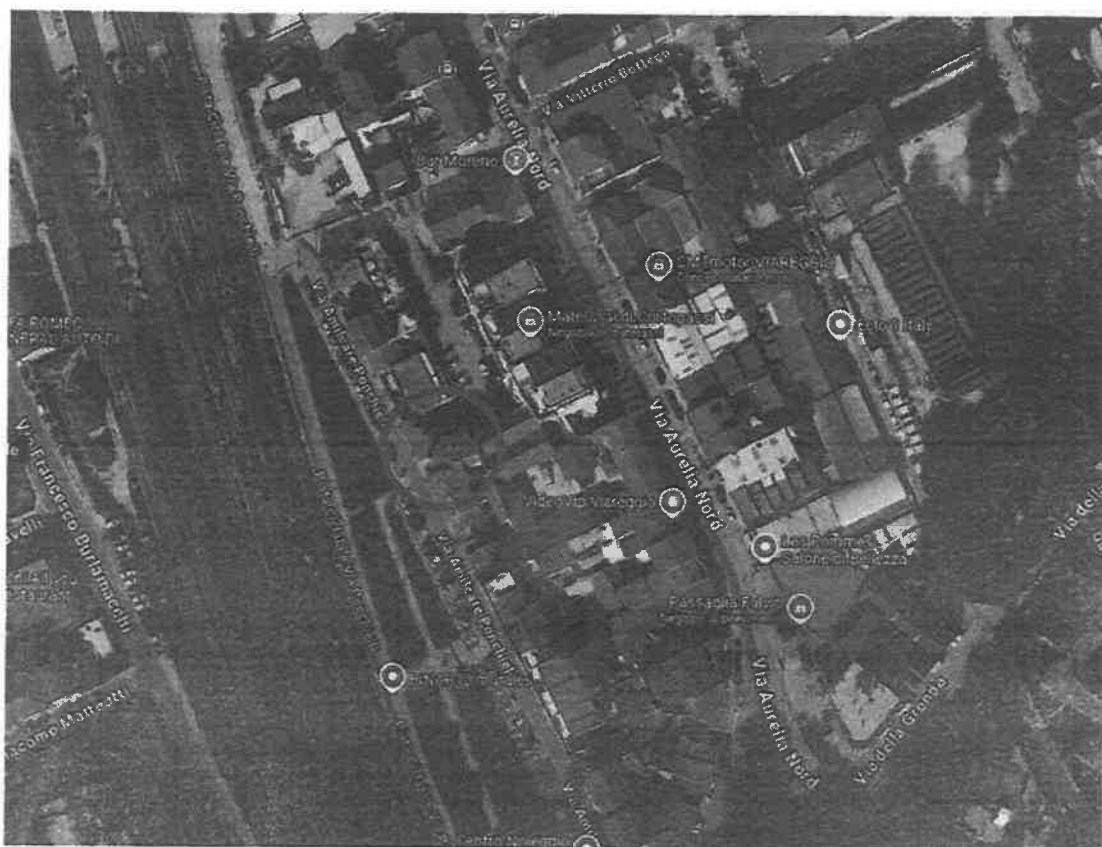
Allegati:

1. *visura e planimetria catastale*
2. *atto di provenienza*
3. *pianta autorizzazione edilizia*
4. *elenco formalità*

***** LOTTO G *******FONDO ARTIGIANILE A PIANO PRIMO E SOTTOTETTO – Via Bottego civico n° 4/H e via Aurelia Nord civico n° 45/B**

Il settimo bene oggetto di valutazione è un fondo artigianale sito nel Comune di Viareggio, località "Migliarina", posto al piano primo di un complesso edilizio artigianale-residenziale denominato "Le Terrazze", con accesso da via Bottego e prospetto sulla via Ponchielli, composto da quattro fabbricati, distinti rispettivamente con le lettere "A", "B", "C" e "D", contraddistinto con il numero interno 4 (quattro), posto al piano primo del fabbricato "D". La detta unità immobiliare è composta da ingresso, due locali, servizio igienico con antibagno e vano sottotetto accessibile mediante scala a chiocciola quadrata in lamiera. Essa è contraddistinta con il numero interno 4 e vi si accede dal civico numero 4/H della via Bottego tramite accesso carraio ed accesso pedonale da via Aurelia Nord 45/B,





Ubicazione del fabbricato

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con paramento di finitura ad intonaco al civile tinteggiato. La copertura è a padiglione. L'ingresso all'unità immobiliare posta nel fabbricato "D" avviene da ingresso a comune con altri due fondi artigianali posti rispettivamente uno a piano terra ed uno a piano primo. La pavimentazione della zona condominiale così come la scala di accesso sono in marmo bianco Carrara. Non è presente l'ascensore.

Nel suo complesso il fondo risulta in buono stato manutentivo. La pavimentazione interna è in gres porcellanato ed il rivestimento del bagno e dell'antibagno con in ceramica fino alle usuali altezze. Gli intonaci e le tinteggiature sono al civile, gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e portoncino di ingresso in alluminio corredato di sopraluce.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una pompa di calore mentre la produzione di acqua calda avviene per mezzo di uno scaldabagno.



L'impianto idro-sanitario necessita delle usuali manutenzioni, così come l'impianto elettrico, necessita di messa a norma alle vigenti normative in materia.

Le utenze sono indipendenti con i contatori posizionati all'esterno del fabbricato. L'unità immobiliare risulta allacciato alla pubblica fognatura.

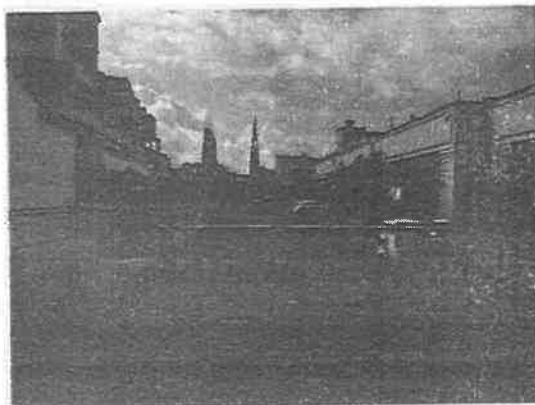


Foto ingresso da via Bottego 4/H



Foto fabbricato "D"



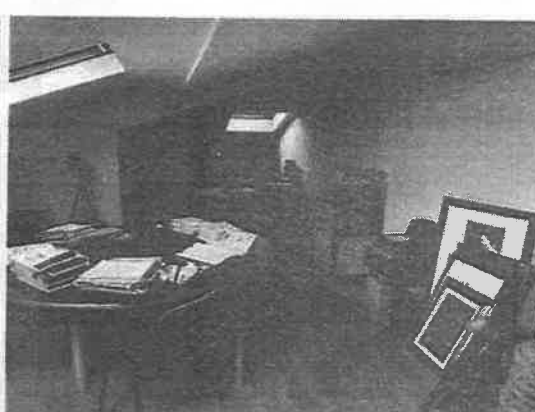
Foto ingresso fondo



Foto vani interni



Foto vani interni

*Foto vani interni**Foto vani interni**Foto scala sottotetto**Foto vano sottotetto**Foto vano sottotetto*

Al momento del sopralluogo il bene è risultato essere libero.

L'unità immobiliare risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel foglio 20 particella 1171 subalterno 96, via Aurelia Nord n° 45/B interno 4 Piano 1-2, categoria C/3, classe 7, consistenza 66 metri quadrati, superficie catastale totale 54 metri quadrati, rendita catastale € 371,54.

La planimetria catastale in atti risulta regolarmente intestata ma non risulta conforme allo stato dei luoghi. Per la regolarizzazione della planimetria dovrà essere presentato un Docfa a variazione che comporta una spesa complessiva di € 750,00.



Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 è risultato:

Trascrizione a favore del 23/03/2001 Reg. Part. 2982 Reg. Gen. 4425

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Rizzo Francesco, Notaio in Viareggio, repertorio n° 237307/33064 del 07/03/2001 a mezzo del quale l'Immobiliare Le Quindici srl per la piena proprietà ha ceduto al signor
i diritti di piena proprietà di fondo ad uso artigianale posto al piano 1° int. 4 del fabbricato distinto con la lettera "D" posto in Comune di Viareggio distinto nel foglio 20 dal mappale 1171 subalterno 96;

Provenienza: Il fondo artigianale in oggetto è pervenuto alla sig.

con atto di compravendita rogato dal notaio Giusti Lamberto del 07/03/2001 repertorio 237.307 raccolta n. 33.064 registrato a Viareggio il 20/03/2001 n. 10249 e trascritto a Lucca il 23/03/2001 n. 2982.

Confini: beni comuni, particella 1171 sub 95, particella 1171 sub 3, affaccio su particella 1171 sub 1, salvo se altri.

Storia edilizia: L'intero complesso immobiliare di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato edificato in esecuzione della Concessione Edilizia n° 274 del 31 agosto 1993 rilasciata dal Comune di Viareggio e successiva variante in corso d'opera n° 190 del 15 luglio 1996 e stato finale concessione edilizia n. 138 del 01 luglio 1997, con autorizzazione di agibilità ed abitabilità n° 9 rilasciata dal Comune di Viareggio in data 16 febbraio 1998.

Dal sopralluogo sono emerse oltre che a marginali modifiche nelle misure dei vani, una differente partitura delle tramezzature, la scala di accesso al sottotetto anziché essere circolare risulta essere di forma quadrata ed il vano sottotetto molto più ampio di quello autorizzato sia in profondità che

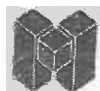




in larghezza. L'intera superficie del sottotetto va ad insistere anche sulla parte soprastante il fondo adiacente contraddistinto con il subalterno 95, coinvolgendo quindi tutta la superficie del fabbricato "D". Ovviamente le altezze non consentono di avere vani abitabili (quindi altezze medie inferiori a ml 2,40). Sono state inserite due finestre a tetto per l'illuminazione dei locali, in aggiunta a quella esistente autorizzata. Inoltre, nelle concessioni edilizie sopra richiamate, è presente un'apertura di collegamento tra il fondo in esame ed il fondo adiacente (sub 95). Al momento del sopralluogo tale apertura risultava chiusa.

Per regolarizzare tale difformità dovrà essere presentato un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. La definizione della suddetta pratica comporta una spesa complessiva di circa € 7.000,00 (tenendo conto delle spese tecniche, delle sanzioni applicate, degli oneri comunali, diritti, bolli e quanto altro necessario).

Sul punto è opportuno precisare che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, quanto sopra esposto è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.



L'immobile non è sottoposto a vincolo per il valore storico, artistico o culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 e art. 142 (vincolo paesaggistico).

Quanto sopra esposto salvo che non sia possibile dimostrare che le opere sopra citate sono state realizzate o sanate in ordine ad un titolo autorizzativo che il sottoscritto non ha rilevato dalle ricerche effettuate presso gli archivi delle pratiche edilizie del comune di Viareggio.

Il sottoscritto fa presente che non sono stati verificati i requisiti acustici passivi, non sono stati reperiti né i certificati di Conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica. Ai fini del rendimento energetico lo scrivente non ha potuto pertanto accertare quale categoria di classificazione energetica sia attribuibile all'immobile in oggetto e quale potrebbe essere il suo rendimento energetico ed i relativi costi di gestione.

Commerciabilità: Nello stato attuale l'immobile non risulta commerciabile.

CRITERIO DI STIMA

Nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

67. ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
68. assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
69. contesto ambientale ed economico-sociale;
70. condizioni generali di mercato;
71. anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
72. livello estetico e qualità architettonica;
73. livello piano, esposizione, luminosità;
74. superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
75. razionalità distributiva degli spazi interni;
76. servizi ed impianti tecnologici;
77. pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, sottotetti, posto auto, giardino, ecc.).

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alla NORMA ITALIANA UNI 10750 si considera:



- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, sottotetti, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq; oltre i 25 mq 10%;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti fino a 25 mq, oltre 25 mq 10%;
- c) 10% dei giardini fino a 25 mq; oltre 25 mq 2%;
- d) 25% superficie cantine senza finitura;
- e) 60% sottotetto abitabile;
- f) 25-35% sottotetto non abitabile.

ANALISI DEGLI ELEMENTI

01	<i>ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;</i>	quartiere del comune di Viareggio, da considerarsi sufficientemente appetibile data l'ubicazione e le dotazioni urbanistiche presenti.
02	<i>assetto urbanistico, servizi e collegamenti</i>	L'unità immobiliare si trova nel quartiere Migliarina ben servito e raggiungibile con facilità dalla strada comunale; il tessuto urbano si presenta con un agglomerato di case di diverse tipologie, costruzioni condominiali e commerciali.
03	<i>contesto ambientale ed economico - sociale</i>	Il contesto ambientale è prerogativa di un ceto sociale medio.
04	<i>condizioni generali di mercato</i>	Allo stato attuale il mercato per beni simili pare sufficientemente attivo.
05	<i>anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture</i>	Costruzione recente 1993. Le finiture risultano buone e gli impianti necessitano di revisione e adeguamento
06	<i>livello estetico e qualità architettonica</i>	Immobile di medio pregio architettonico con struttura composta e materiali tipici dell'epoca di realizzazione.
07	<i>livello piano, esposizione, luminosità</i>	L'immobile in esame si sviluppa al piano primo e sottotetto senza ascensore. I vani abitabili sono dotati di aperture verso l'esterno.
08	<i>superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria</i>	Buona la vivibilità della superficie, risulta oggi appetibile.



09	<i>razionalità distributiva degli spazi interni</i>	Consona dell'epoca di realizzazione consente una buona vivibilità sia interna che esterna.
10	<i>servizi ed impianti tecnologici</i>	La dotazione di impianti è completa. E' allacciato alla pubblica fognatura.
11	<i>pertinenze</i>	Non sono presenti pertinenze.
12	<i>Servizi, servitù e parti a comune</i>	Risultano servitù attive e passive riguardanti le condutture e gli scarichi delle varie utenze.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

15. Piano primo superficie mq 54,10 x 100 % = mq 54,10

16. Piano sottotetto mq 64,70 x 25 % = mq 16,20

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 70,30

ARROTONDAMENTO PER DIFETTO a sottrarre 0,30 mq TOTALE **70,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 70.00

(le misure sopra riportate sono state rilevate in parte in loco con il laser ed in parte estrapolate dalla Concessione Edilizia n. 138 del 01/07/1997, pertanto con le dovute approssimazioni)

Parametri di riferimento: la stima dell'immobile viene eseguita in maniera sintetica, facendo riferimento e comparando i prezzi medi dei trasferimenti immobiliari di beni analoghi a quello in esame, visto e considerato che la zona è caratterizzata prevalentemente da questa tipologia di manufatti. In particolare vengono tenute conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'ubicazione, il tipo di collegamenti e lo stato conservativo.

Inoltre si è provveduto a consultare e reperire le valutazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per il comune di Viareggio, nella fascia periferica ad est della ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, codice di zona D2, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, con destinazione produttiva, in aggiornamento al primo semestre 2025, schematicamente si riportano:



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	500	1000	L	2,9	5,7	L

La categoria catastale C3, che identifica i laboratori artigianali, rientra nella categoria più ampia delle destinazioni d'uso produttive. Questo significa che un locale classificato come artigianale può essere utilizzato per attività di produzione, trasformazione e riparazione di beni, anche se non è necessariamente un'attività industriale.

Lo stato conservativo "normale" risulta adeguato allo stato reale dell'immobile riscontrato in sopralluogo in quanto presenta finiture e manutenzione di buona fattura.

Conclusioni: Dall'analisi dei dati reali e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni OMI e autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, date le caratteristiche e le condizioni riscontrate, l'epoca di realizzazione, vista l'ubicazione, la tipologia e la distribuzione dell'unità immobiliare, considerata la presenza del resede e l'accesso indipendente, è pensabile che una valutazione a metro quadrato di 1.400,00 euro sia da ritenersi più che congrua per l'immobile in esame. Dedotta la superficie commerciale in 70,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 98.000,00.

Si è in precedenza avuto modo di precisare che l'unità immobiliare presenta una situazione tale da dover essere regolarizzata sia da un punto di vista catastale che urbanistico e per la quale il sottoscritto ha stimato un importo complessivo pari ad € 750,00 per la parte catastale e pari ad € 7.000,00 per la parte urbanistica. Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia



per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% sul prezzo di stima.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **81.000,00** in cifra tonda (ottantunomila/00).

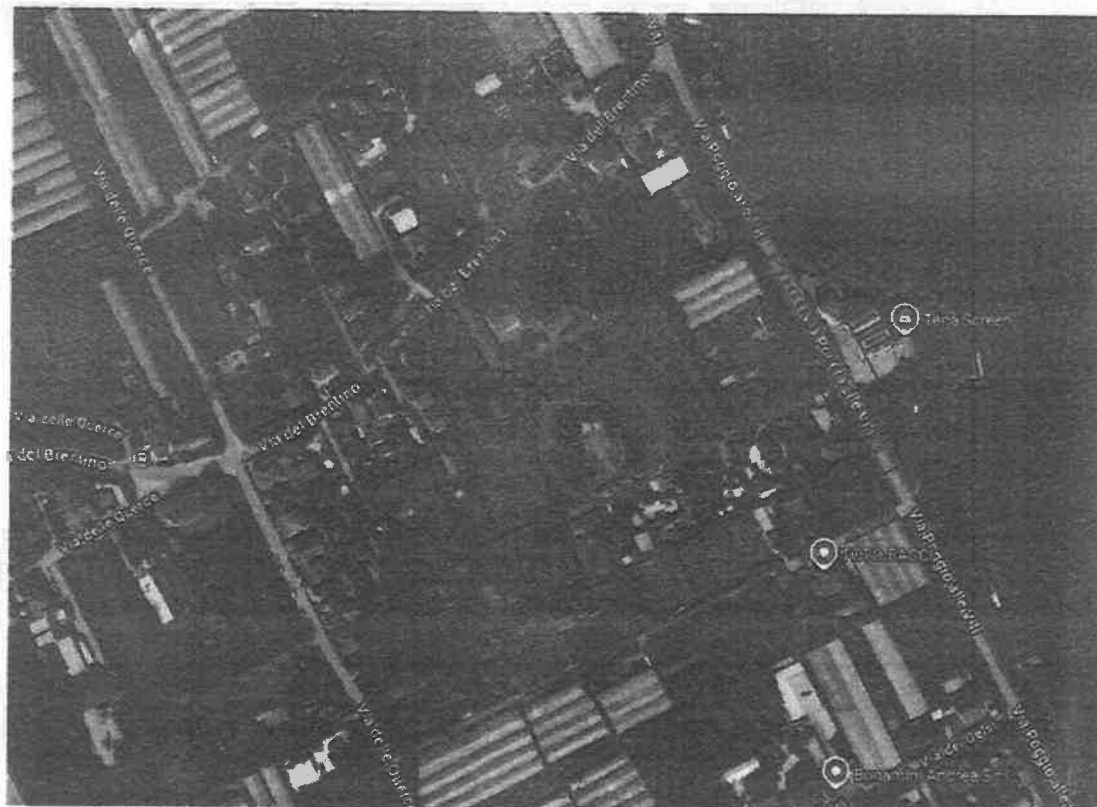
Allegati:

1. visura e planimetria catastale
2. atto di provenienza
3. pianta autorizzazione edilizia
4. elenco formalità

*** LOTTO H ***

APPEZZAMENTI DI TERRENO (N. 2) PARTE A VIGNETO E PARTE A SEMINATIVO

- posto in località "Brentino", internamente a via Poggio alle Viti

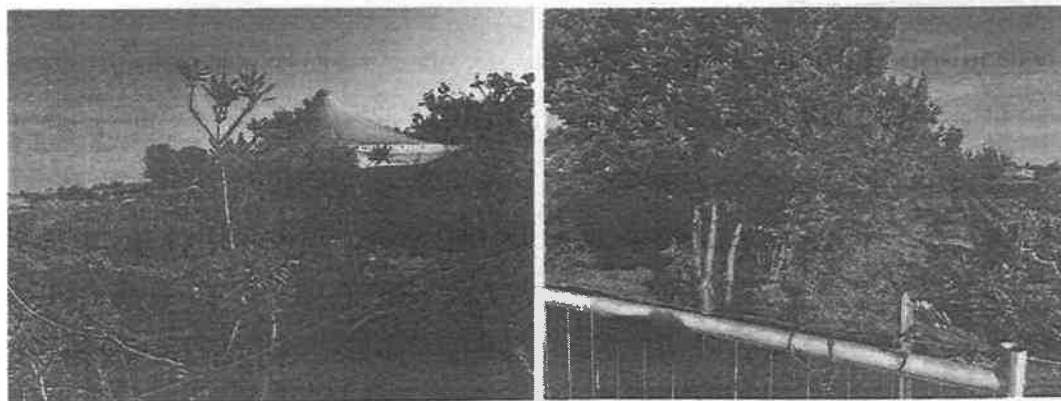


Ubicazione dei terreni

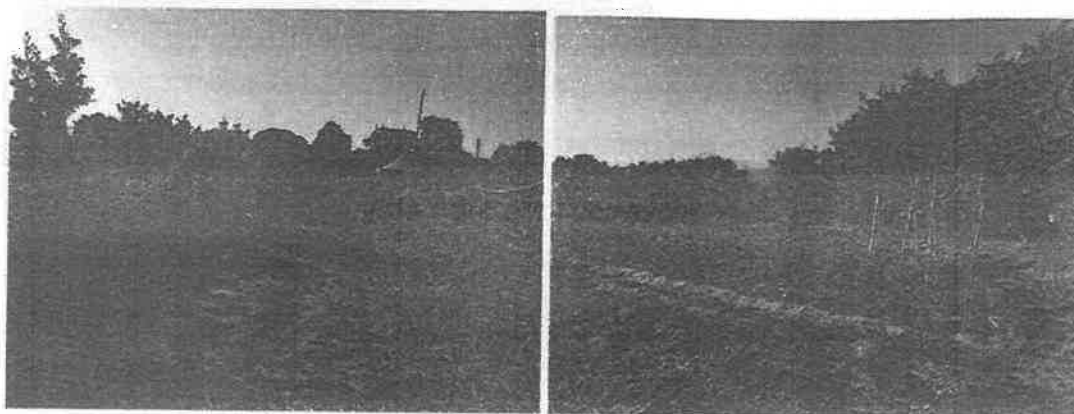


L'ottavo bene oggetto di valutazione sono appezzamenti di terreno posti nel Comune di Viareggio, in località "Brentino", internamente a via Poggio alle Viti, destinati a seminativo-orto di forma rettangolare della superficie complessiva di 1003 metri quadrati. I due terreni risultano recintati mediante pali in legno e rete metallica a maglia sciolta con accesso mediante cancello carrabile in ferro scorrevole. Al momento del sopralluogo i terreni risultavano coltivati. E' stato rilevato un gazebo in appoggio (tipo pagoda), costituito da struttura metallica e copertura con telo anti pioggia, al di-sotto del quale sono stati posizionati oggetti di vario tipo. Inoltre è presente una casina di legno utilizzata presumibilmente come ricovero attrezzi.

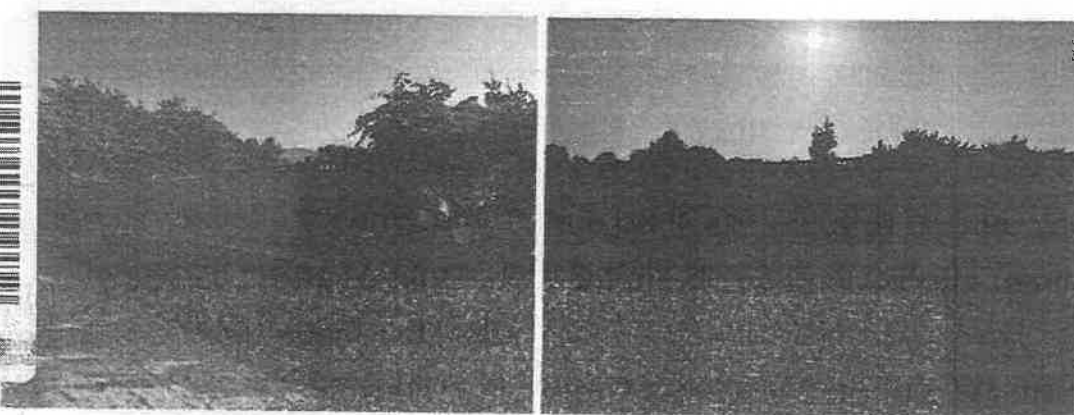
Vi si accede da Via Poggio alle Viti tramite piccolo stradello identificato catastalmente dal mappale 674 del Foglio 17, sul quale insiste il diritto di passo pedonale e carrabile nel tratto che va da Via Poggio alle Viti fino al confine lato mare del terreno oggetto della presente stima (mappale 1501). Pertanto il detto diritto di passo viene concesso al solo fine di accedere ai terreni in oggetto e recedere dai medesimi. Il confine lato mare è recintato con muretto in cemento che insiste sul confinante terreno di proprietà di terzi che, come citato nell'atto di compravendita, rimane escluso dalla proprietà.



Viste da nord



Viste da sud



Viste cancello scorrevole



Vista stradello di accesso da mare verso via Poggio alle Viti

L'intero compendio è composto da due particelle catastali distinte, che risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca al Catasto Terreni del comune di Viareggio, nel foglio 17:

- particella 1501, AA Seminativo di classe 2 superficie catastale 544 metri quadrati, reddito domenicale € 2,58 e reddito agrario € 2,25; AB Orto di classe 1 superficie catastale 235 metri quadrati, reddito agrario € 22,23 e reddito agrario € 8,50;





- particella 1507, AA Seminativo di classe 2 superficie catastale 123 metri quadrati, reddito domenicale € 0,58 e reddito agrario € 0,51; AB Orto di classe 1 superficie catastale 101 metri quadrati, reddito agrario € 9,56 e reddito agrario € 3,65.

* * *

Stante le ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate alla data del 20/06/2025 è risultato:

Trascrizione a favore del 21/11/2005 Reg. Part. 13073 Reg. Gen. 23425

Atto tra vivi - Compravendita ai rogiti del Dott. Canale Parola Daniella, Notaio in Viareggio, repertorio n° 19592/7296 del 26/10/2005 a mezzo del quale il signor _____ per la piena proprietà ha ceduto al signor _____ i diritti di piena proprietà di due appezzamenti di terreno posti in Comune di Viareggio, loc.tà Brentino, distinto nel foglio 17 dai mappali 1501 e 1507;

Provenienza: I terreni in oggetto sono pervenuti alla sig. Cima Lauro con atto di compravendita rogato dal notaio Daniella Canale Parola del 26/10/2005 repertorio 19.592 raccolta n. 7.296 e trascritto a Lucca il 21/11/2005 n. 13073.

Confini: particella 1731 a sud, particella 1505 ad est, particelle 1500 e 1506 a nord, particella 270 ad ovest, salvo se altri.

Storia edilizia: dal sopralluogo è emerso che i terreni risultano recintati mediante pali di legno e rete a maglia sciolta con accesso garantito da cancello in ferro scorrevole avente una larghezza di circa 7,60 ml per un'altezza di circa 1,80 ml. Dalle verifiche effettuate risulterebbero privi di alcun titolo abilitativo. Inoltre è stata anche rilevata la presenza di un gazebo ed una casina di legno anch'esse prive delle dovute autorizzazioni.

Per quanto concerne la recinzione, essa rispetta le prescrizioni impartite dal regolamento edilizio comunale, mentre per quanto al cancello, lo



stesso viene normato dalla scheda H.4.1. capo 2 delle normative di dettaglio, che impone una larghezza massima non superiore ai ml 3,50. Pertanto, viste le attuali dimensioni del cancello, lo stesso dovrà essere rimosso e modificato in base a quanto stabilito dalle normative.

Al fine di poter regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà essere presentato un Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014. L'area in esame è sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto rientra nel D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera b) (territori contermini ai laghi), pertanto dovrà essere presentato anche un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica. Per formalizzare ed ottenere le dovute autorizzazioni si ipotizza una spesa complessiva pari ad € 6.5000,00 *(tenendo conto delle spese tecniche, dei diritti, bolli e quanto altro necessario)*.

Per regolarizzare gli abusi riscontrati in sede di sopralluogo, è opportuno precisare che deve essere tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito. Lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, il valore presunto per regolarizzare gli abusi riscontrati, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.



Inoltre alla cifra sopra specificata dovrà essere aggiunto l'importo relativo alla riduzione delle dimensioni del cancello che può essere quantificato in circa € 1.500,00 compreso di smontaggio, rimontaggio e relative riprese di zincatura.

Per quanto al gazebo e alla casina, trattandosi di manufatti realizzati senza alcun titolo edilizio, si ipotizza lo smontaggio e la relativa rimozione, per un costo complessivo dell'operazione pari a circa € 1.000,00.

Quanto sopra esposto salvo che non sia possibile dimostrare che l'opera sopra citata sia stata realizzata o sanata in ordine ad un titolo autorizzativo che il sottoscritto non ha rilevato dalle ricerche effettuate presso gli archivi delle pratiche edilizie del comune di Viareggio.

Commerciabilità: Nello stato attuale i beni non risultano commerciabili. Occorre rimettere in pristino e/o modificare il cancello e richiedere le relative procedure amministrative per la regolarizzazione delle opere.

Parametri di riferimento: la stima dei terreni viene determinata "a corpo" e non a misura con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'indicazione del valore, riferito al parametro di Superficie Catastale al mq., va quindi interpretato come un ulteriore indizio atto a confermare il giudizio di stima emesso "a corpo". Il procedimento di stima utilizzato è quello comunemente definito nella pratica estimativa come "stima diretta o commerciale". La Superficie Commerciale del compendio "terreni" coinciderà con la Superficie Catastale. L'individuazione del prezzo al metro quadrato di Superficie Catastale utilizzato per la determinazione del valore dei terreni in questione, è stato determinato sulla base di comparativi, di valenza tecnico-economica, assunti nella zona nel settore delle compravendite per immobili simili e/o assimilabili tenendo conto, in particolare, di tutti i pregi e i difetti del terreno e della zona in cui lo stesso è ubicato, delle qualità intrinseche ed estrinseche dello stesso oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai



servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili.

Pertanto lo scrivente ritiene di attribuire ai terreni un valore non superiore ai 18,00 €/mq. Avendo una superficie complessiva di 1003,00 mq si ritiene di indicare prudenzialmente il più probabile valore di mercato per i bene in oggetto in € 18.000,00 in cifra tonda (diciottomila/00).

Si è detto che i terreni presentano una situazione tale da dover essere regolarizzata sia per quanto alla recinzione sia per quanto al cancello carrabile (quest'ultimo dovrà anche essere modificato nelle dimensioni) e per la quale il sottoscritto ha stimato un importo complessivo pari ad € 8.000,00.

Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% sul prezzo di stima.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, possa indicarsi in complessivi € 9.000,00 in cifra tonda (novemila/00).

Allegati:

1. visura catastale
2. estratto mappa
3. atto di provenienza
4. elenco formalità

PRECISAZIONI

Si fa presente che fu costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni familiari in data 20 luglio 2011 presso il notaio Fabio Monaco con atto repertorio n. 47.032 raccolta n. 17.127 registrato a Viareggio il 22/07/2011 al n. 3234 e trascritto a Lucca il 25/07/2011 al n. 7840. A tale fondo erano stati destinati sia i beni di proprietà esclusiva del sig

un bene di proprietà esclusiva della signora





(moglie del sig _____ coniugi in regime di separazione dei beni) sia beni in comproprietà. In deroga alla previsione dispositiva dell'art.169 del codice civile, fu espressamente convenuto tra le parti che i beni costituiti in fondo patrimoniale potessero essere alienati, ipotecati o comunque vincolati dai coniugi liberamente e senza necessità di alcuna autorizzazione. Gli stessi convennero che l'alienazione, la costituzione di ipoteca e la costituzione di vincoli potesse avvenire liberamente e senza autorizzazione anche prima del raggiungimento della maggiore età da parte dei figli degli-stessi coniugi.

A seguito del decesso del signor _____ si ha la cessazione di detto fondo patrimoniale, il quale perde ogni valore legale ai sensi dell'art. 171, primo comma del codice civile.

CONCLUSIONI:

Si riporta una tabella riepilogativa delle valutazioni sopra effettuate:

Tabella riepilogativa dei beni oggetto di stima		
Lettera	Descrizione	Valutazione
Lotto A	Appartamento posto a piano terra, corredato da resede su due lati, accessibile da via La Marmora civico n.35, Viareggio.	182.000,00
Lotto B	Appartamento posto a piano secondo, corredato da balconi, accessibile da via La Marmora dal civico n.33, Viareggio. Locato.	120.000,00
Lotto C	Lastrico solare a copertura di fabbricato condominiale sito nel Comune di Viareggio, in via La Marmora n.33.	6.000,00
Lotto D	Appartamento posto a piano terra, corredato da resede su due lati, accessibile da via Monsignor Enrico Bartoletti Traversa I, civico n. 8, Viareggio. Locato.	162.000,00
Lotto E	Fondo artigianale posto a piano terra, corredato da resede esclusiva accessibile sia da via Bottego da via Ponchielli, Viareggio. Locato.	52.000,00
Lotto F	Fondo artigianale posto a piano primo, accessibile sia da via Bottego che da via Aurelia Nord, Viareggio. Locato.	44.000,00
Lotto G	Fondo artigianale posto a piano primo e sottotetto, accessibile sia da via Bottego che da via Aurelia Nord, Viareggio.	81.000,00
Lotto H	Terreni seminativo-orto località Brentino intemamente a via Poggio alle Viti, Viareggio.	9.000,00
Totale €		656.000,00

Camaione, 25 novembre 2025

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

don arch. Fabrizio Meniconi

Fabrizio Meniconi



via montebello - 55041 camaione
e-mail: studio@architettomeniconi.it

tel. 0584-841091 cell. 335 5717666
pec: meniconi.fabrizio@pec.architettillucca.it

