

TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Giudiziale società

con sede in

R.F. N° 10/2025.

Giudice Delegato: Dott.ssa Giorgia Maria Ricotti.

Curatore: Dott. Comm. Filippo Lucchesi.

Oggetto: Relazione di stima.

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale della società

con sede in _____, di
procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, al fine di identificare i beni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Viareggio e Massarosa, per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di stima di proprietà della società sopra riferita è composto da:

- 1)- Fondo commerciale posto in Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 20 - pag. 5;
- 2)- Fondo commerciale posto in Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 24 - pag. 26;
- 3)- Fondo commerciale posto in Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 26 angolo Via Paolina Buonaparte - pag. n. 46;
- 4)- Fondo commerciale posto in Viareggio, via IV Novembre n. 132/a - pag. n. 66;
- 5)- Piazzale ed area per sosta di piccoli mezzi posto in Viareggio, via IV Novembre n. 132 - pag. 85;
- 6)- Ufficio posto in Viareggio, Via Paolo Savi n. 182 - pag. 104;
- 7)- Appartamento per civile abitazione posto in Viareggio, Via Paolo Savi n. 182 - pag. 120;
- 8)- Fabbricato terra tetto per civile abitazione posto in Viareggio, Via Scutari n. 17 - pag. 138;
- 9)- Villa padronale per civile abitazione corredata da terreni e manufatti pertinenziali posta in Massarosa, Via del Monticello n. 157 - pag. 154;
- 10)- Magazzino Artigianale corredata da terreni posti in Massarosa, località Monticello - pag. 185.

RELAZIONE DESCRITTIVA DI STIMA

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre

limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

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

2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE E STIMA:

1)- Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini civico n. 20.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo commerciale posto al solo piano terra, in non ottimale stato di conservazione, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole, elevato su due piani fuori terra oltre vano interrato, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 20.

Trattasi di fondo commerciale composto da quattro ampi vani collegati tra loro, uno utilizzato come ingresso, con vetrine laterali, due come locali vendita con ampie vetrine fronte stante via Giuseppe Mazzini, corredato da retro-negozio, disimpegno, bagno ed altro locale ad uso retro-negozio separato dal corpo principale.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si accede al fondo direttamente dalla via Giuseppe Mazzini dal civico 20 ed anche tramite la via IV Novembre civico 132 mediante passo pedonale e carrabile da

esercitarsi su di una striscia di terreno censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 1037 sub. 70 quale bene comune non censibile al servizio dei due fabbricati che la fronteggiano, il tutto come scritto nell'atto di obbligo autenticato dal Notaio Francesco Rizzo in data 31/10/1994 repertorio n. 209375 registrato a Viareggio il 04/11/1994 al n. 1223 e trascritto a Lucca il 01/12/1994 al n. 11505 di reg. part., ed in seguito su piazzale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 106.

Si fa presente che il retro-negozio separato dal corpo principale risulta avere accesso anche dall'androne principale del palazzo mappale 401 sub. 32 foglio 12, ma dall'analisi dell'elaborato planimetrico agli atti ed elenco subalterni, non risulta che il bene oggetto del presente lotto goda di tale comunanza.

Il fondo commerciale presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 210 ed altezza interna ricompresa tra circa ml. 2,48 e ml. 5,30.

Trattasi di fabbricato di rilevante interesse storico e architettonico denominato "Palazzo Umberto Primo", posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è posto nel centro di Viareggio a poca distanza dai viali a mare.

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente il fondo commerciale si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, sono presenti notevoli fenomeni di umidità di risalita sia sui muri portanti sia dalla fughe del pavimento.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; le finestre e porte-finestre esterne sono in legno dotate di vetro camera, scuroli interni ed inferriate; le vetrine sono in metallo dotate di vetro camera; è presente inoltre saracinesca di sicurezza in metallo senza automatismo.

Internamente sono presenti in tutti i locali, con l'esclusione del bagno, pavimenti in mattonelle tipo monocottura, nel bagno pavimento e rivestimento di ceramica; le porte interne sono parte in legno e parte in ferro.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2025 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- gas: allacciato alla rete di gas metano passante in zona;
- c)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona,
- d)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è autonomo dotato di caldaia a gas metano, gli elementi radianti sono dei fanc-oil. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- e)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

f)- condizionamento: non è stato possibile appurare se i fanc-oil presenti funzionino anche in modalità raffrescamento e non sono state individuate le relative unità esterne, salvo due motori posti sotto la griglia di areazione del locale seminterrato fronte stanti la porta sul retro del negozio che parrebbero essere di corredo all'unità.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord con beni di cui ai mappali 401 sub. 22 e sub. 106; ad ovest con via IV Novembre; ad est con adrone condominiale e beni mappale 401 sub. 108; a sud con via Giuseppe Mazzini, tutti del foglio 12 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con lettera ricevuta a mezzo PEC in data 04/08/2025 e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della

per la piena proprietà, come segue:

- **foglio 12 mappale 401 sub. 22**, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 196, superficie catastale mq. 235, Rendita Catastale Euro 10.061,82, Via Giuseppe Mazzini 22, piano Terra.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 25/11/2021 Pratica n. LU0085011 in atti dal 25/11/2021 n. 40510.1/2021; variazione del 14/07/2016 Pratica n. LU0086305 in atti dal 14/07/2016 aggiornamento planimetrico n. 42652.1/2016; variazione del 11/12/2002 Pratica n. 00254005 in atti dal 28/07/2003 rettifica classamento proposto n. 11691.1/2003; variazione del 11/12/2002 Pratica n. 254005 in atti dal 11/12/2002 demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione n. 11066.1/2002.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 401 sub. 22 deriva dalla soppressione e riorganizzazione dei mappale 401 sub. 4; mappale 401 sub. 5; mappale 401 sub. 10; mappale 401 sub. 11; mappale 401 sub. 14; mappale 401 sub. 15; mappale 401 sub. 16; mappale 401 sub. 18; mappale 401 sub. 19; mappale 401 sub. 20; mappale 401 sub. 21.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con la stato dei luoghi, per maggiori dettagli vedasi il paragrafo SITUAZIONE EDILIZIA; il costo della corretta rappresentazione catastale resta a carico del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0064002 del 13/10/2022:

- a)- sub. 31 mappale 401: bene comune non censibile, scala e ascensore, comune ai sub. 84, 85, 86;
- b)- sub. 32 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 34, 80, 82, 39, 83, 44, 104 e dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75, e dal 87 al 101;

c)- sub. 33 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 24, 37, 78, 81;

d)- sub. 102 mappale 401: bene comune non censibile, comune disimpegno, ai sub. 68, 69, 70, 71, 74, 75, 99, 100, 101;

e)- sub. 103 mappale 401: bene comune non censibile, area di manovra, rampa accesso al piano seminterrato, comune ai sub. dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75 e dal 87 al 101, al 104.

Si precisa che il piazzale posto sul retro del fabbricato ad oggi è distinto dal mappale 401 sub. 106 area urbana di mq. 500 è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare al cui interno è presente il bene sopra riferito sono pervenuti alla società con per atto di compravendita Notaio Francesco Rizzo del 30/07/1991 repertorio n. 192959 trascritto a Lucca il 09/08/1991 al n. 8211 di reg. part., da potere di .

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che il complesso immobiliare era pervenuto a come segue:

- parte per successione di

denuncia n. 81 volume 1239 presentata a Lucca il 10/03/1983 ed ivi trascritta il 12/09/1983 al n. 7307 di reg. part.;

- parte per successione di denuncia
n. 90 volume 1263 presentata a Lucca il 26/10/1984 ed ivi trascritta il 14/02/1995 al n.
1415 di reg. part..

Sono presenti le relative accettazioni tacite di eredità in particolare:

1)- trascrizione n. 9754 del 16/10/1992 relativa alla successione di

;

2)- trascrizione n. 9755 del 16/10/1992 relativa alla successione di .

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai

reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

- a)- Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo Paesaggistico- Immobili e aree di notevole interesse pubblico - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera;
- b)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004;
- c)- Il fabbricato ricade nei beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, Edifici notificati: ID del bene 90460330155, Codice atto: LU0270; beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo: Palazzo già Ospizio dei Regi Ospedali Lucchesi.
- d)- Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è soggetto al vincolo diretto monumentale storico in quanto l'immobile è soggetto alla disciplina di cui al Codice del Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004 in forza di provvedimento del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali come da Decreto Ministeriale del 30/10/1995 n. A/29503 di protocollo notificato in data 05/07/1996, trascritto a Lucca al n. 6363 di reg. part. in data 24/07/1996;
- e)- l'unità immobiliare è anche soggetta al vincolo di visita pubblica come meglio precisato nell'atto di convenzione con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali autenticato dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 06/03/2003 repertorio n. 29184 trascritto a Lucca al n. 3886 di reg. part. in data 02/04/2003.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato "Palazzo Umberto Primo" cod. fisc. 91030100464, l'amministratore di condominio, interpellato da sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- il mappale 401 sub. 22 nel regolamento di condominio ha come attribuzione di identificativo il sub. "D" millesimi generali 109,148 e millesimi piazzale 118,077 ed "E0" millesimi generali 12,574 e millesimi piazzale 13,603;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- all'ultimo bilancio il debito risulta pari ad € 5.233,77 per sub. "D" ed € 707,02 per il sub. "E0".

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione

susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume

alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- Concessione Edilizia n. 266 del 23/09/1981, avente per oggetto lavori di sistemazione interna ai locali ad uso negozio, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 2)- Concessione Edilizia n. 207 del 15/07/1983, avente per oggetto modifiche interne per realizzazione di soppalco, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 3)- Lavori di modifiche interne effettuate all'intero complesso mediante relazioni asseverate ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 presentate in data 15/04/1988 Prot. n. 1949, in data 20/06/1988 Prot. n. 2829, in data 06/09/1988 Prot. n. 3562. Si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E.

elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;

4)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2350 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

5)- Autorizzazione Edilizia n. 68 del 12/04/1986 ed Autorizzazione Edilizia n. 148 del 02/07/1986; si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;

6)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2334 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda in parte l'unità immobiliare oggetto di stima;

7)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2328 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima;

8)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 1093 del 13/04/1988; dall'esame della documentazione allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

9)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 493 del 31/08/1993, derivante da Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. Gen. n. 3048 e n. 3050 del 18/03/1986, per opere eseguite senza titolo relative a modifiche interne ed esterne ed ampliamento, il tutto inerente varie parti del complesso condominiale;

10)- Lavori di ristrutturazione e restauro conservativo dell'intero complesso edilizio sono eseguiti sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- a)- Concessione Edilizia n. 173 del 26/04/1999;
- b)- Concessione Edilizia n. 598 del 13/09/2000, variante della precedente;
- c)- Concessione Edilizia n. 147 del 06/02/2001, variante della precedente;
- d)- Concessione Edilizia n. 64 del 19/02/2002, variante della precedente;
- e)- Concessione Edilizia n. 305 del 18/07/2002, variante della precedente;
- f)- Concessione Edilizia n. 371 del 24/07/2003, variante della precedente.

11)- Concessione Edilizia n. 283 del 12/05/2004, variante in corso d'opera alle C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02 e n. 371/03, avente per oggetto modifiche distributive interne e prospettiche; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

12)- Dichiarazione di ultimazione lavori Prot. Gen. n. 40200 del 13/08/2004 di cui alle precedenti C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02, n. 371/03 e 283/04 con allegato Certificato di Conformità e Attestazione di Abitabilità Agibilità;

13)- Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 n. 142 del 11/05/2006, Pratica E.P. n. 913/2006 Prot. Gen. n. 26697 del 20/04/2006, riguardante l'interno e l'esterno dell'ala est, che si estende su via Paolina Bonaparte, per alcune difformità rispetto alla C.E. n. 283 del 2004; dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

14)- D.I.A. n. 1104 del 2006, avente per oggetto modifiche interne, dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

15)- Accertamento di Conformità n. 218 del 11/11/2015, per modifiche interne alle parti condominiali in difformità dalle C.E. 266 del 1981 – n. 207 del 1983 – 173 de 1999 – n. 598 del 2000 – n. 147 del 2001 – n. 64 del 2002 – n. 305 del 2002 – n. 371 del 2003 – 283 del 2004 – C.E.S. n. 495 del 1993 e A.E. n. 68 del 1986 e A.E. n. 148 del 1986; Nulla Osta Soprintendenza n. 5949 del 27-05-2014, derivante da domanda n. 4199 del 10.04.2014.

Con questa sanatoria si regolarizzano le varie difformità relative alle parti condominiali, negli elaborati grafici allegati viene rappresentato in dettaglio il piano interrato, in particolare la parte a parcheggio auto con indicate tutte le misure, vengono rappresentati i disimpegni e i vari corridoi condominiali tra cui quello a servizio delle piccole cantine. Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede in _____, in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge 4% del _____ ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- 2)- diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante la modifica di aperture interne, anche su pareti portanti;
- 3)- mancata realizzazione del soppalco interno e della relativa scala di collegamento;

4)- separazione di uno dei due locali adibiti a retro-negozio ottenuta mediante la tamponatura di porta interna.

Relativamente agli interventi sulle parti strutturali si presume che gli stessi siano stati eseguiti in corso d'opera, pertanto in un periodo precedente all'ottobre 2005, visti i titoli edilizi rilasciati; in caso contrario l'aggiudicatario dovrà eseguire la sanatoria strutturale se rilasciabile.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si precisa solamente che sopra alcune delle vetrine dell'unità sono state apposte delle tende parasole per le quali non sono stati trovati atti autorizzativi con particolare riferimento al vincolo storico della Soprintendenza che grava sull'intero complesso edilizio.

Si precisa che il negozio ad oggi non rispetta il requisito della accessibilità in quanto per poter accedere al bene dall'ingresso principale bisogna superare un dislivello di due scalini.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla

presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 1s - edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99" art. 39;
- Morfotipi dell'insediamento: CS – Tessuto dei centri e nuclei storici art. 54;
- Il Lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato art. 224 L.R. 65/2014;
- Disciplina delle zone urbanistiche: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico art. 40;
- Il lotto rientra nell'Utoe 5 Città Storica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 11/09/2004 reg. part. n. 3818:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 11/09/2004 al n. 3818 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____ durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione del 20/01/2023 reg. part. n. 192 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103, a favore della

contro Ipoteca rinnovata con iscrizione reg. part. n. 1857 del
16/08/2024;

2)- Iscrizione contro del 07/05/2012 reg. part. n. 801:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 07/05/2012 al n° 801 di registro particolare in ordine a Concessione a garanzia di mutuo Fondiario in forza di atto ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 02/05/2012 rep. 48189/17954. Iscritta per l'importo di € di cui importo capitale di e durata 10 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione in data 31/03/2014 reg. part. n. 448 si modifica la durata con scadenza del finanziamento alla data del 30/06/2023. Con annotazione in data 20/01/2023 reg. part. n. 193 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della . contro

Con annotazione in data 28/04/2023 reg. part. n. 1071 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della
contro ;

3)- Iscrizione contro del 16/08/2024 reg. part. n. 1857:

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Lucca il 16/08/2024 al n. 1857 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401

sub. 77, 22, 27, 28 e 106. A favore della _____ contro _____

;

4)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n.

1088/2024; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____.

Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catsto fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 553 sub. 2, 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77, 401 sub. 98, 401 sub. 106, 1037 sub. 72; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 1068 sub. 10 e 1068 sub. 11; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore di _____ contro _____

5)- Trascrizione contro del 17/04/2025 reg. part. n. 4864:

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27,

401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della _____ contro _____

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 1: Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 20.

Per la determinazione del valore di mercato del bene sopra descritto il sottoscritto Esperto stimatore ritiene corretto utilizzare come criterio di valutazione la stima con il saggio di capitalizzazione, o tasso di capitalizzazione, che è un metodo per determinare il valore di mercato di un immobile basato sul suo potenziale reddito, solitamente il reddito da locazione.

Il valore dell'immobile si ottiene dividendo il reddito annuo (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, che è un tasso percentuale variabile in base alla tipologia dell'immobile ed ad altre caratteristiche.

La formula è: Valore dell'immobile = reddito annuo / saggio di capitalizzazione.

Inizialmente bisogna stimare il reddito annuo che l'immobile può generare, in esempio tramite i canoni di locazione.

In seguito verrà individuato il saggio di capitalizzazione appropriato per la tipologia di immobile, la sua posizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, basandosi su dati di mercato e/o transazioni simili.

Infine per il calcolo del valore si divide il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione per ottenere il valore dell'immobile.

Come rilevabile dalla documentazione consegnata al sottoscritto Esperto stimatore il

bene era locato alla _____ con sede in _____

, con contratto stipulato in data 22/05/2002, registrato a Viareggio il 27/05/2002 al n. 1430 serie 3; l'affitto annuo era di € _____.

Preso atto di questo dato di seguito viene determinato il saggio di capitalizzazione "r"; si ritiene corretto utilizzare le informazioni fornite dalla Banca Dati della quotazioni immobiliari, per il Comune di Viareggio, che riporta per l'anno 2024 2° semestre, nella fascia Centrale Capoluogo zona nord, Don Bosco, Marco Polo, Codice zona: B2; Destinazione: "commerciale", Tipologia negozi, di cui alla tabella sotto riportata:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1700	2900	L	9	15,8	L

Dalla tabella sopra detta è possibile determinare un saggio di capitalizzazione che è pari a:

minimo (€ 9,00 x 12 mesi) / 1.700.00 = 6,35 %

massimo (€ 15,80 x 12 mesi) / 2.900,00 = 6,54 %

Valore medio $r = 6,45 \%$

Pertanto si ottiene il seguente risultato:

Canone locativo annuo € 43.382,40.

saggio di capitalizzazione $r = 5,18 \%$

Valore immobile € 43.382,40 / 6,45 x 100 = € 672.595,35.

Arrotondato ad € 672.000,00

Considerato che attualmente il bene oggetto di stima non si trova in normali condizioni di manutenzione ma necessita di interventi di risanamento, viste anche le problematiche urbanistiche riscontrate, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene corretto, per i motivi sopra detti ridurre il valore stimato, con la metodologia del saggio di capitalizzazione, di una percentuale pari al 10%.

Pertanto si ottiene:

$€ 672.000,00 - 10\% = € 604.800,00$.

Arrotondato ad € 605.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 1: Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini civico n. 20.

$€ 605.000,00 - 20\% = € 484.000,00$ (Euro quattrocentoottantaquattromila/00).

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE E STIMA:

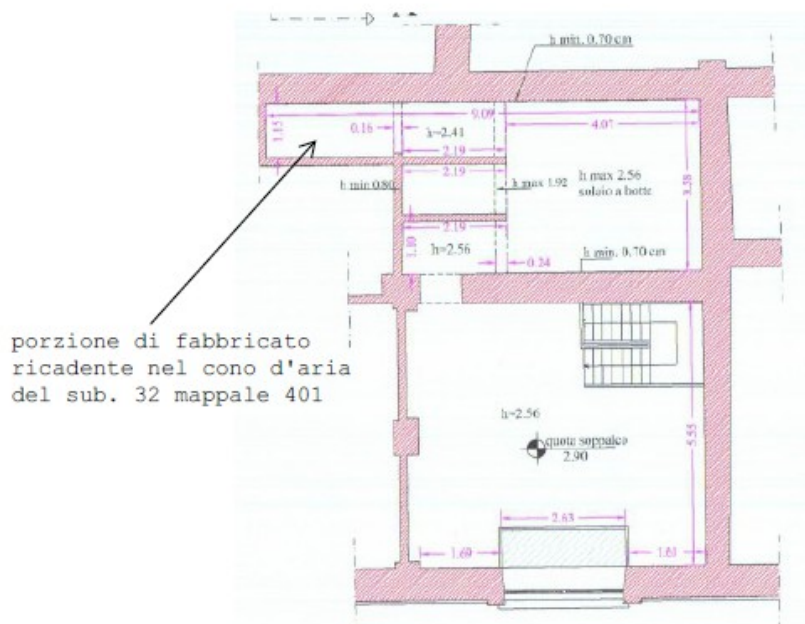
2)- Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini civico n. 24.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo commerciale posto al solo piano terra, in non ottimale stato di conservazione, facente parte di un complesso immobiliare di

Comune di Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 24.

Trattasi di fondo commerciale composto da due vani collegati tra loro con vetrina fronte stante via Mazzini, corredato da anti-bagno, bagno e soppalco.

Relativamente al soppalco si precisa che una porzione dello stesso di circa mq. 2,25 ricade nel cono d'aria della proprietà di cui al mappale 401 sub. 32 (bene comune non censibile) pertanto si ritiene opportuno che l'apertura che immette in detta porzione debba essere resa inaccessibile all'unità oggetto di valutazione.



L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si accede al fondo direttamente dalla via Giuseppe Mazzini dal civico 24.

Il fondo commerciale presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 56,

compreso il vano scale, ed altezza interna di circa ml. 2,70; il soppalco ha una superficie netta a pavimento di circa mq. 54, compreso il vano scale, ed altezza interna che varia dai circa ml. 0,69 ed i ml. 2,42.

Trattasi di fabbricato di rilevante interesse storico e architettonico denominato “Palazzo Umberto Primo”, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è posto nel centro di Viareggio a poca distanza dai viali a mare.

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente il fondo commerciale si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, sono presenti fenomeni di umidità di risalita sui muri portanti.

Esternamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato, internamente parte è ad intonaco civile tinteggiato e parte è in pietra a vista; la porta-finestra vetrina di ingresso è in metallo dotata di vetro camera; è presente inoltre saracinesca di sicurezza in metallo senza automatismo.

Internamente sono presenti in tutti i locali, con l'esclusione del bagno, pavimenti in parquet, nel bagno pavimento e rivestimento di ceramica; le porte interne sono in legno; il soppalco è realizzato con struttura portante in acciaio come anche la scala di collegamento interna.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2025 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona,
- c)- termico e condizionamento: l'impianto termico per il riscaldamento e condizionamento del tipo a pompa di calore con split a parete, si precisa che non sono state individuate le relative unità esterne; per l'acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- d)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord con beni di cui ai mappali 401 sub. 22 e sub. 108; ad ovest con adrone condominiale; ad est con beni di cui al mappale 401 sub. 28; sud con via Giuseppe Mazzini, tutti del foglio 12 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con lettera ricevuta a mezzo

PEC in data 04/08/2025 e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della

per la piena proprietà, come segue:

- **foglio 12 mappale 401 sub. 27**, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 105, superficie catastale mq. 126, Rendita Catastale Euro 5.390,26, Via Giuseppe Mazzini 22, piano Terra.

Dati derivanti da variazione del 25/11/2021 Pratica n. LU0085014 in atti dal 25/11/2021 variazione toponomastica d'ufficio n. 40513.1/2021; variazione del 14/07/2016 Pratica n. LU0086319 in atti dal 14/07/2016 aggiornamento planimetrico n. 42660.1/2016; variazione del 11/12/2002 Pratica n. 00254005 in atti dal 28/07/2003 rettifica classamento proposto n. 11697.1/2003; variazione del 11/12/2002 Pratica n. 254005 in atti dal 11/12/2002 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione n. 11066.1/2002.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 401 sub. 27 deriva dalla soppressione e riorganizzazione dei mappali 401 sub. 4; mappale 401 sub. 5; mappale 401 sub. 10; mappale 401 sub. 11; mappale 401 sub. 14; mappale 401 sub. 15; mappale 401 sub. 16; mappale 401 sub. 18; mappale 401 sub. 19; mappale 401 sub. 20; mappale 401 sub. 21.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni. Il costo della corretta rappresentazione catastale resta a carico del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0064002 del 13/10/2022:

- a)- sub. 31 mappale 401: bene comune non censibile, scala e ascensore, comune ai sub. 84, 85, 86;
- b)- sub. 32 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 34, 80, 82, 39, 83, 44, 104 e dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75, e dal 87 al 101;
- c)- sub. 33 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 24, 37, 78, 81;
- d)- sub. 102 mappale 401: bene comune non censibile, comune disimpegno, ai sub. 68, 69, 70, 71, 74, 75, 99, 100, 101;
- e)- sub. 103 mappale 401: bene comune non censibile, area di manovra, rampa accesso al piano seminterrato, comune ai sub. dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75 e dal 87 al 101, al 104.

Si precisa che il piazzale posto sul retro del fabbricato ad oggi è distinto dal mappale 401 sub. 106 area urbana di mq. 500 è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale .

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare al cui interno è presente il bene sopra riferito sono pervenuti alla società con sede in per atto di compravendita Notaio Francesco Rizzo del 30/07/1991 repertorio n. 192959 trascritto a Lucca il 09/08/1991 al n. 8211 di reg. part., da potere di .

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa che il complesso immobiliare era pervenuto a come segue:

- parte per successione di deceduta a Lucca il 20/09/1982 denuncia n. 81 volume 1239 presentata a Lucca il 10/03/1983 ed ivi trascritta il 12/09/1983 al n. 7307 di reg. part.;
- parte per successione di deceduto a Lucca il 02/05/1984 denuncia n. 90 volume 1263 presentata a Lucca il 26/10/1984 ed ivi trascritta il 14/02/1995 al n. 1415 di reg. part..

Sono presenti le relative accettazioni tacite di eredità in particolare:

- 1)- trascrizione n. 9754 del 16/10/1992 relativa alla successione di o ;
- 2)- trascrizione n. 9755 del 16/10/1992 relativa alla successione di .

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

- a)- Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo Paesaggistico- Immobili e aree di notevole interesse pubblico - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera;
- b)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004;
- c)- Il fabbricato ricade nei beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, Edifici notificati: ID del bene 90460330155, Codice atto: LU0270; beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo: Palazzo già Ospizio dei Regi Ospedali Lucchesi.
- d)- Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è soggetto al vincolo diretto monumentale storico in quanto il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è soggetto

alla disciplina di cui al Codice del Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004 in forza di provvedimento del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali come da Decreto Ministeriale del 30/10/1995 n. A/29503 di protocollo notificato in data 05/07/1996, trascritto a Lucca al n. 6363 di reg. part. in data 24/07/1996;

e)- l'unità immobiliare è anche soggetta al vincolo di visita pubblica come meglio precisato nell'atto di convenzione con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali autenticato dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 06/03/2003 repertorio n. 29184 trascritto a Lucca al n. 3886 di reg. part. in data 02/04/2003.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato "Palazzo Umberto Primo" , l'amministratore di condominio,

interpellato da sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- il mappale 401 sub. 27 nel regolamento di condominio ha come attribuzione di identificativo il sub. "F" millesimi generali 26,620;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- all'ultimo bilancio il debito risulta pari ad € 1.363,40.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Concessione Edilizia n. 266 del 23/09/1981, avente per oggetto lavori di sistemazione interna ai locali ad uso negozio, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

- 2)- Concessione Edilizia n. 207 del 15/07/1983, avente per oggetto modifiche interne per realizzazione di soppalco, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 3)- Lavori di modifiche interne effettuate all'intero complesso mediante relazioni asseverate ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 presentate in data 15/04/1988 Prot. n. 1949, in data 20/06/1988 Prot. n. 2829, in data 06/09/1988 Prot. n. 3562. Si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;
- 4)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2350 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 5)- Autorizzazione Edilizia n. 68 del 12/04/1986 ed Autorizzazione Edilizia n. 148 del 02/07/1986; si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;
- 6)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2334 del 24/03/1986; all'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 7)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2328 del 24/03/1986; all'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

8)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 1093 del 13/04/1988; dall'esame della documentazione allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

9)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 493 del 31/08/1993, derivante da Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. Gen. n. 3048 e n. 3050 del 18/03/1986, per opere eseguite senza titolo relative a modifiche interne ed esterne ed ampliamento, il tutto inerente varie parti del complesso condominiale;

10)- Lavori di ristrutturazione e restauro conservativo dell'intero complesso edilizio sono eseguiti sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

a)- Concessione Edilizia n. 173 del 26/04/1999;

b)- Concessione Edilizia n. 598 del 13/09/2000, variante della precedente;

c)- Concessione Edilizia n. 147 del 06/02/2001, variante della precedente;

d)- Concessione Edilizia n. 64 del 19/02/2002, variante della precedente;

e)- Concessione Edilizia n. 305 del 18/07/2002, variante della precedente;

f)- Concessione Edilizia n. 371 del 24/07/2003, variante della precedente.

11)- Concessione Edilizia n. 283 del 12/05/2004, variante in corso d'opera alle C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02 e n. 371/03, avente per oggetto modifiche distributive interne e prospettiche; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

12)- Dichiarazione di ultimazione lavori Prot. Gen. n. 40200 del 13/08/2004 di cui alle precedenti C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02, n. 371/03 e 283/04 con allegato Certificato di Conformità e Attestazione di Abitabilità Agibilità;

13)- Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 n. 142 del 11/05/2006, Pratica E.P. n. 913/2006 Prot. Gen. n. 26697 del 20/04/2006, riguardante l'interno e l'esterno dell'ala est, che si estende su via Paolina Bonaparte, per alcune difformità rispetto alla C.E. n. 283 del 2004; dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

14)- D.I.A. n. 1104 del 2006, avente per oggetto modifiche interne, dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

15)- Accertamento di Conformità n. 218 del 11/11/2015, per modifiche interne alle parti condominiali in difformità dalle C.E. 266 del 1981 – n. 207 del 1983 – 173 de 1999 – n. 598 del 2000 – n. 147 del 2001 – n. 64 del 2002 – n. 305 del 2002 – n. 371 del 2003 – 283 del 2004 – C.E.S. n. 495 del 1993 e A.E. n. 68 del 1986 e A.E. n. 148 del 1986; Nulla Osta Soprintendenza n. 5949 del 27-05-2014, derivante da domanda n. 4199 del 10.04.2014.

Con questa sanatoria si regolarizzano le varie difformità relative alle parti condominiali, negli elaborati grafici allegati viene rappresentato in dettaglio il piano interrato, in particolare la parte a parcheggio auto con indicate tutte le misure, vengono rappresentati i disimpegni e i vari corridoi condominiali tra cui quello a servizio delle piccole cantine. Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede

, in riferimento agli

elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non

ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge del 4% ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- 2)- presenza di una porzione interna di immobile al piano soppalco ricadente su altra proprietà da doversi tamponare;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si precisa solamente che sopra l'ingresso dell'unità è stata apposta tende parasole per la quale non sono stati trovati atti autorizzativi con particolare riferimento al vincolo storico della Soprintendenza che grava sull'intero complesso edilizio.

Si precisa che il negozio ad oggi non rispetta il requisito della accessibilità in quanto per poter accedere al bene dall'ingresso principale bisogna superare un dislivello di due scalini.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla

presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 1s - edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99" art. 39;
- Morfotipi dell'insediamento: CS – Tessuto dei centri e nuclei storici art. 54;
- Il Lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato art. 224 L.R. 65/2014;
- Disciplina delle zone urbanistiche: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico art. 40;
- Il lotto rientra nell'Utoe 5 Città Storica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 11/09/2004 reg. part. n. 3818:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 11/09/2004 al n. 3818 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____ durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione del 20/01/2023 reg. part. n. 192 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103, a favore della

sub. 77, 22, 27, 28 e 106. A favore della _____ contro _____

;

4)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n.

1088/2024; iscritta per la somma di _____ di cui importo capitale di _____

Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 553 sub. 2, 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77, 401 sub. 98, 401 sub. 106, 1037 sub. 72; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 1068 sub. 10 e 1068 sub. 11; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore di _____ contro _____

5)- Trascrizione contro del 17/04/2025 reg. part. n. 4864:

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27,

401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della _____ contro _____

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 2: Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini civico n. 24.

Vista la stima con il saggio di capitalizzazione eseguita per il Lotto n. 1 la quale ha determinato un valore di € 604.800,00 a fronte di una superficie netta a pavimento di circa mq. 210 commerciale, pari ad € 2.880,00 al mq., verrà utilizzato detto valore per la stima del presente Lotto n. 2.

Tenuto conto che gli immobili sono simili tra loro, anche da un punto di vista manutentivo, si ritiene corretto applicare alla superficie commerciale del bene oggetto di stima il valore al mq. sopra rilevato.

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare, in questo caso, come criterio di misurazione la “Superficie Interna Netta” (SIN), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale esclude lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, condotti verticali.

La superficie commerciale del bene oggetto di stima è pari a:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 56	100%	mq. 56
Soppalco	mq. 56	80%	mq. 44,80

Totale superficie

mq. 100,80

Valore: mq. 100,80 x 2.880,00 €/mq. = €. 290.304,00

Arrotondato ad € 290.000,00.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 2: Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini civico n. 24.

€. 290.000,00 - 20% = €. 232.000,00 (Euro ducentotrentadumila/00).

LOTTO n. 3

DESCRIZIONE E STIMA:

3)- Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 26 angolo via Paolina Buonaparte;

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo commerciale posto al solo piano terra, in non ottimale stato di conservazione, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole, elevato su due piani fuori terra oltre vano interrato, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 26 angolo via Paolina Buonaparte.

Trattasi di fondo commerciale composto da tre vani collegati tra loro con ampie vetrine fronte stante via Giuseppe Mazzini e via Paolina Buonaparte, corredato da ripostiglio, anti-bagno, bagno e soppalco.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si accede al fondo direttamente dalla via Giuseppe Mazzini dal civico 26.

Il fondo commerciale presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 96, escluso il vano scale, ed altezza interna ricompresa tra circa ml. 2,36 e ml. 4,25 al contro-soffitto dove presente; il soppalco ha una superficie netta a pavimento di circa mq. 54, escluso il vano scale, ed altezza interna che varia dai circa ml. 0,93 ed i ml. 2,70.

Trattasi di fabbricato di rilevante interesse storico e architettonico denominato “Palazzo Umberto Primo”, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è posto nel centro di Viareggio a poca distanza dai viali a mare.

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente il fondo commerciale si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, sono presenti fenomeni di umidità di risalita sia sui muri portanti sia sulla pavimentazione in parquet che si è sollevata.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; la porta-finestra di ingresso e le vetrine sono in metallo dotate di vetro camera; è presente

su tutte le aperture che danno sulle pubbliche vie saracinesca di sicurezza in metallo senza automatismo.

Internamente al piano terra sono presenti in tutti i locali, con l'esclusione del bagno, pavimenti in parquet, nel bagno pavimento e rivestimento di ceramica. Al piano soppalco pavimenti in battuto di cemento; le porte interne sono parte in legno; la scala di collegamento interna è in muratura rivestita in cotto

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2025 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona,
- c)- termico e condizionamento: l'impianto termico per il riscaldamento e condizionamento del tipo a pompa di calore con split a parete, si precisa che sono state individuate le relative unità esterne poste nel soppalco; per l'acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- d)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 401 sub. 108; ad ovest beni di cui al mappale 401 sub. 27; ad est con via paolina Bonaparte; sud con via Giuseppe Mazzini, tutti del foglio 12 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con lettera ricevuta a mezzo PEC in data 04/08/2025 e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della

per la piena proprietà, come segue:

- **foglio 12 mappale 401 sub. 28**, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 165, superficie catastale mq. 177, Rendita Catastale € 8.470,41, Via Giuseppe Mazzini 22, piano Terra.

Dati derivanti da variazione del 25/11/2021 Pratica n. LU0085015 in atti dal 25/11/2021 variazione toponomastica d'ufficio n. 40514.1/2021; variazione del 14/07/2016 Pratica n. LU0086322 in atti dal 14/07/2016 aggiornamento planimetrico n. 42663.1/2016; variazione del 11/12/2002 Pratica n. 00254005 in atti dal 28/07/2003 Rettifica classamento proposto n. 11698.1/2003; variazione del 11/12/2002 Pratica n. 254005 in

atti dal 11/12/2002 demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione n. 11066.1/2002.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 401 sub. 28 deriva dalla soppressione e riorganizzazione dei mappali 401 sub. 4; mappale 401 sub. 5; mappale 401 sub. 10; mappale 401 sub. 11; mappale 401 sub. 14; mappale 401 sub. 15; mappale 401 sub. 16; mappale 401 sub. 18; mappale 401 sub. 19; mappale 401 sub. 20; mappale 401 sub. 21.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto è presente una diversa distribuzione delle aperture sulle murature interne. Il costo della corretta rappresentazione catastale resta a carico del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0064002 del 13/10/2022:

- a)- sub. 31 mappale 401: bene comune non censibile, scala e ascensore, comune ai sub. 84, 85, 86;
- b)- sub. 32 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 34, 80, 82, 39, 83, 44, 104 e dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75, e dal 87 al 101;
- c)- sub. 33 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 24, 37, 78, 81;
- d)- sub. 102 mappale 401: bene comune non censibile, comune disimpegno, ai sub. 68, 69, 70, 71, 74, 75, 99, 100, 101;

e)- sub. 103 mappale 401: bene comune non censibile, area di manovra, rampa accesso al piano seminterrato, comune ai sub. dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75 e dal 87 al 101, al 104.

Si precisa che il piazzale posto sul retro del fabbricato ad oggi è distinto dal mappale 401 sub. 106 area urbana di mq. 500 è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale I .

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare al cui interno è presente il bene sopra riferito sono pervenuti alla società con sede per atto di compravendita Notaio Francesco Rizzo del 30/07/1991 repertorio n. 192959 trascritto a Lucca il 09/08/1991 al n. 8211 di reg. part., da potere di 3.

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa che il complesso immobiliare era pervenuto a come segue:

- parte per successione di deceduta a Lucca il 20/09/1982 denuncia n. 81 volume 1239 presentata a Lucca il 10/03/1983 ed ivi trascritta il 12/09/1983 al n. 7307 di reg. part.;
- parte per successione di deceduto a Lucca il 02/05/1984 denuncia n. 90 volume 1263 presentata a Lucca il 26/10/1984 ed ivi trascritta il 14/02/1995 al n. 1415 di reg. part..

Sono presenti le relative accettazioni tacite di eredità in particolare:

- 1)- trascrizione n. 9754 del 16/10/1992 relativa alla successione di

2)- trascrizione n. 9755 del 16/10/1992 relativa alla successione di .

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

a)- Il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo Paesaggistico- Immobili e aree di notevole interesse pubblico - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera;

b)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004;

c)- Il fabbricato ricade nei beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, Edifici notificati: ID del bene 90460330155, Codice atto: LU0270; beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo: Palazzo già Ospizio dei Regi Ospedali Lucchesi.

d)- Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è soggetto al vincolo diretto monumentale storico in quanto il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è soggetto alla disciplina di cui al Codice del Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004 in forza di provvedimento del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali come da Decreto Ministeriale del 30/10/1995 n. A/29503 di protocollo notificato in data 05/07/1996, trascritto a Lucca al n. 6363 di reg. part. in data 24/07/1996;

e)- l'unità immobiliare è anche soggetta al vincolo di visita pubblica come meglio precisato nell'atto di convenzione con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali autenticato dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 06/03/2003 repertorio n. 29184 trascritto a Lucca al n. 3886 di reg. part. in data 02/04/2003.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato “Palazzo Umberto Primo” _____, l'amministratore di condominio, _____,

interpellato da sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- il mappale 401 sub. 28 nel regolamento di condominio ha come attribuzione di identificativo il sub. “G” millesimi generali 48,993;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- all'ultimo bilancio il debito risulta pari ad € 2.509,26.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio

Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle

Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- Concessione Edilizia n. 266 del 23/09/1981, avente per oggetto lavori di sistemazione interna ai locali ad uso negozio, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima;
- 2)- Concessione Edilizia n. 207 del 15/07/1983, avente per oggetto modifiche interne per realizzazione di soppalco, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima;
- 3)- Lavori di modifiche interne effettuate all'intero complesso mediante relazioni asseverate ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 presentate in data 15/04/1988 Prot. n. 1949, in data 20/06/1988 Prot. n. 2829, in data 06/09/1988 Prot. n. 3562. Si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;
- 4)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2350 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

5)- Autorizzazione Edilizia n. 68 del 12/04/1986 ed Autorizzazione Edilizia n. 148 del 02/07/1986; si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;

6)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2334 del 24/03/1986; all'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

7)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2328 del 24/03/1986; all'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

8)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 1093 del 13/04/1988; dall'esame della documentazione allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

9)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 493 del 31/08/1993, derivante da Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. Gen. n. 3048 e n. 3050 del 18/03/1986, per opere eseguite senza titolo relative a modifiche interne ed esterne ed ampliamento, il tutto inerente varie parti del complesso condominiale;

10)- Lavori di ristrutturazione e restauro conservativo dell'intero complesso edilizio sono eseguiti sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

a)- Concessione Edilizia n. 173 del 26/04/1999;

b)- Concessione Edilizia n. 598 del 13/09/2000, variante della precedente;

c)- Concessione Edilizia n. 147 del 06/02/2001, variante della precedente;

d)- Concessione Edilizia n. 64 del 19/02/2002, variante della precedente;

- e)- Concessione Edilizia n. 305 del 18/07/2002, variante della precedente;
- f)- Concessione Edilizia n. 371 del 24/07/2003, variante della precedente.
- 11)- Concessione Edilizia n. 283 del 12/05/2004, variante in corso d'opera alle C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02 e n. 371/03, avente per oggetto modifiche distributive interne e prospettiche; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 12)- Dichiarazione di ultimazione lavori Prot. Gen. n. 40200 del 13/08/2004 di cui alle precedenti C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02, n. 371/03 e 283/04 con allegato Certificato di Conformità e Attestazione di Abitabilità Agibilità;
- 13)- Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 n. 142 del 11/05/2006, Pratica E.P. n. 913/2006 Prot. Gen. n. 26697 del 20/04/2006, riguardante l'interno e l'esterno dell'ala est, che si estende su via Paolina Bonaparte, per alcune difformità rispetto alla C.E. n. 283 del 2004; dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 14)- D.I.A. n. 1104 del 2006, avente per oggetto modifiche interne, dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;
- 15)- Accertamento di Conformità n. 218 del 11/11/2015, per modifiche interne alle parti condominiali in difformità dalle C.E. 266 del 1981 – n. 207 del 1983 – 173 de 1999 – n. 598 del 2000 – n. 147 del 2001 – n. 64 del 2002 – n. 305 del 2002 – n. 371 del 2003 – 283 del 2004 – C.E.S. n. 495 del 1993 e A.E. n. 68 del 1986 e A.E. n. 148 del 1986; Nulla Osta Soprintendenza n. 5949 del 27-05-2014, derivante da domanda n. 4199 del 10.04.2014.

Con questa sanatoria si regolarizzano le varie difformità relative alle parti condominiali, negli elaborati grafici allegati viene rappresentato in dettaglio il piano interrato, in particolare la parte a parcheggio auto con indicate tutte le misure, vengono rappresentati i disimpegni e i vari corridoi condominiali tra cui quello a servizio delle piccole cantine. Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede in _____, in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

- 1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge del 4% ed in parte non rientrano in detta tolleranza;
- 2)- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'apertura di un vano porta su una muratura portante;
- 3)- diversa spartitura del vano scale interno.

Relativamente all'intervento sulle parti strutturali si presume che lo stesso sia stato eseguito in corso d'opera, pertanto in un periodo precedente all'ottobre 2005, visti i titoli edilizi rilasciati; in caso contrario l'aggiudicatario dovrà eseguire la sanatoria strutturale se rilasciabile.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si precisa solamente che sopra alcune delle vetrine dell'unità sono state apposte delle tende parasole per le quali non sono stati

trovati atti autorizzativi, con particolare riferimento al vincolo storico della Soprintendenza che grava sull'intero complesso edilizio.

Si precisa che il negozio ad oggi non rispetta il requisito della accessibilità in quanto per poter accedere al bene dall'ingresso principale bisogna superare un dislivello di due scalini.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini

orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 1s - edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99" art. 39;
- Morfotipi dell'insediamento: CS – Tessuto dei centri e nuclei storici art. 54;
- Il Lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato art. 224 L.R. 65/2014;
- Disciplina delle zone urbanistiche: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico art. 40;
- Il lotto rientra nell'Utoe 5 Città Storica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 05/08/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 11/09/2004 reg. part. n. 3818:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 11/09/2004 al n. 3818 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____ durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione del 20/01/2023 reg. part. n. 192 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103, a favore della _____ contro _____ Ipoteca rinnovata con iscrizione reg. part. n. 1857 del 16/08/2024;

2)- Iscrizione contro del 07/05/2012 reg. part. n. 801:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 07/05/2012 al n° 801 di registro particolare in ordine a Concessione a garanzia di mutuo Fondiario in forza di atto ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 02/05/2012 rep. 48189/17954. Iscritta per l'importo di € _____ di cui importo capitale di € _____ durata 10 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione in data _____

31/03/2014 reg. part. n. 448 si modifica la durata con scadenza del finanziamento alla data del 30/06/2023. Con annotazione in data 20/01/2023 reg. part. n. 193 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della _____ contro _____

. Con annotazione in data 28/04/2023 reg. part. n. 1071 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della _____ contro _____ ;

3)- Iscrizione contro del 16/08/2024 reg. part. n. 1857:

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Lucca il 16/08/2024 al n. 1857 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____ durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 106. A favore della _____ contro _____ ;

4)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n. 1088/2024; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto

Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 553 sub. 2, 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77, 401 sub. 98, 401 sub. 106, 1037 sub. 72; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 1068 sub. 10 e 1068 sub. 11; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore di _____ contro _____

;

5)- Trascrizione contro del 17/04/2025 reg. part. n. 4864:

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della _____ contro _____

.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 3: Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini n. 26 angolo via Paolina Buonaparte.

Vista la stima con il saggio di capitalizzazione eseguita per il Lotto n. 1 la quale ha determinato un valore di € 604.800,00 a fronte di una superficie netta a pavimento di

circa mq. 210 commerciale, pari ad € 2.880,00 al mq., verrà utilizzato detto valore per la stima del presente Lotto n. 3.

Tenuto conto che gli immobili sono simili tra loro, anche da un punto di vista manutentivo, si ritiene corretto applicare alla superficie commerciale del bene oggetto di stima il valore al mq. sopra rilevato.

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare, in questo caso, come criterio di misurazione la “Superficie Interna Netta” (SIN), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale esclude lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, condotti verticali.

La superficie commerciale del bene oggetto di stima è pari a:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 96	100%	mq. 96
Soppalco	mq. 54	80%	mq. 43,20
Totale superficie			mq. 139,20

Valore: mq. 139,20 x 2.880,00 €/mq. = €. 400.896,00

Arrotondato ad € 400.000,00.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del

20% sul valore sopra stimato.

**LOTTO n. 3: Fondo commerciale in Viareggio, via Giuseppe Mazzini civico n. 26
angolo via Paolina Buonaparte.**

€. 400.000,00 - 20% = €. 320.000,00 (Euro trecentoventimila/00).

LOTTO n. 4

DESCRIZIONE E STIMA:

4)- Fondo commerciale in Viareggio, via IV Novembre n. 132/a.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo commerciale posto al solo piano terra, in non ottimale stato di conservazione, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole, elevato su due piani fuori terra oltre vano interrato, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, via via IV Novembre n. 132/a.

Trattasi di fondo commerciale composto da un ampio vano con ingresso fronte stante via IV Novembre, corredato da anti-bagno, bagno e soppalco.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si accede al fondo direttamente dalla via IV Novembre dal civico 132/a ed anche tramite la via IV Novembre civico 132, mediante passo pedonale e carrabile da esercitarsi su di una striscia di terreno censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 1037 sub. 70 quale bene comune non censibile al servizio dei due fabbricati che la fronteggiano, il tutto come scritto nell'atto di obbligo autenticato dal Notaio Francesco Rizzo in data 31/10/1994 repertorio n. 209375 registrato a Viareggio il 04/11/1994 al n. 1223 e trascritto a Lucca il 01/12/1994 al n.

11505 di reg. part., ed in seguito su piazzale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 106.

Il fondo commerciale presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 78, escluso il vano scale, ed altezza interna ricompresa tra circa ml. 2,24 e ml. 5,32; il soppalco ha una superficie netta a pavimento di circa mq. 62, escluso il vano scale, ed altezza interna che varia dai circa ml. 2,25 ed i ml. 2,31.

Trattasi di fabbricato di rilevante interesse storico e architettonico denominato “Palazzo Umberto Primo”, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è posto nel centro di Viareggio a poca distanza dai viali a mare.

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente il fondo commerciale si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, sono presenti fenomeni di umidità di risalita sui muri portanti.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; le porte-finestre esterne sono in legno dotate di vetro camera; è presente sull'apertura che dà sulla via pubblica saracinesca di sicurezza in metallo senza automatismo.

Internamente al piano terra sono presenti in tutti i locali, pavimenti in mattonelle effetto marmo, nel bagno il rivestimento è di ceramica. Al piano soppalco pavimenti in parquet; le porte interne sono in legno; la scala di collegamento interna è in muratura rivestita in pietra.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2025 aveva le utenze

chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona,
- c)- termico e condizionamento: l'impianto termico per il riscaldamento e condizionamento del tipo a pompa di calore con split a parete, si precisa che non sono state individuate le relative unità esterne; per l'acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- d)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 401 sub. 130 e mappale 401 sub. 24; ad est beni di cui al mappale 401 sub. 22; ad ovest con via IV Novembre; sud con beni di cui al mappale 401 sub. 22, tutti del foglio 12 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con lettera ricevuta a mezzo PEC in data 04/08/2025 e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della

per la piena proprietà, come segue:

- **foglio 12 mappale 401 sub. 77**, categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 147, superficie catastale mq. 136, Rendita Catastale € 7.546,37, Via Giuseppe Mazzini 22, piano Terra.

Dati derivanti da variazione del 25/11/2021 Pratica n. LU0085041 in atti dal 25/11/2021 variazione toponomastica d'ufficio n. 40540.1/2021; variazione del 14/07/2016 Pratica n. LU0086326 in atti dal 14/07/2016 aggiornamento planimetrico n. 42666.1/2016; variazione nel classamento del 07/04/2004 Pratica n. LU0061138 in atti dal 07/04/2004 n. 3882.1/2004; variazione del 05/02/2004 Pratica n. LU0019927 in atti dal 05/02/2004 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n. 1104.1/2004;

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 401 sub. 77 deriva dalla soppressione della particella 401 sub. 23.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto sono presenti vari errori grafici di rappresentazione dello stato dei luoghi. Il costo della corretta rappresentazione catastale resta a carico del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0064002 del 13/10/2022:

a)- sub. 31 mappale 401: bene comune non censibile, scala e ascensore, comune ai sub. 84, 85, 86;

b)- sub. 32 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 34, 80, 82, 39, 83, 44, 104 e dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75, e dal 87 al 101;

c)- sub. 33 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 24, 37, 78, 81;

d)- sub. 102 mappale 401: bene comune non censibile, comune disimpegno, ai sub. 68, 69, 70, 71, 74, 75, 99, 100, 101;

e)- sub. 103 mappale 401: bene comune non censibile, area di manovra, rampa accesso al piano seminterrato, comune ai sub. dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75 e dal 87 al 101, al 104.

Si precisa che il piazzale posto sul retro del fabbricato ad oggi è distinto dal mappale 401 sub. 106 area urbana di mq. 500 è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale .

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare al cui interno è presente il bene sopra riferito sono pervenuti alla società con sede in per atto di compravendita Notaio Francesco Rizzo del 30/07/1991 repertorio n. 192959 trascritto a Lucca il 09/08/1991 al n. 8211 di reg. part., da potere di .

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che il complesso immobiliare era pervenuto a _____ come segue:

- parte per successione di _____ deceduta a Lucca il 20/09/1982 denuncia n. 81 volume 1239 presentata a Lucca il 10/03/1983 ed ivi trascritta il 12/09/1983 al n. 7307 di reg. part.;

- parte per successione di _____ deceduto a Lucca il 02/05/1984 denuncia n. 90 volume 1263 presentata a Lucca il 26/10/1984 ed ivi trascritta il 14/02/1995 al n. 1415 di reg. part..

Sono presenti le relative accettazioni tacite di eredità in particolare:

1)- trascrizione n. 9754 del 16/10/1992 relativa alla successione di _____
_____ ;

2)- trascrizione n. 9755 del 16/10/1992 relativa alla successione di _____ .

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e

quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

- a)- il fabbricato ricade in area sottoposta a vincolo Paesaggistico- Immobili e aree di notevole interesse pubblico - D.M. 15/12/1959 - G.U. 42/1960 - Fascia Costiera;
- b)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004;
- c)- Il fabbricato ricade nei beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, Edifici notificati: ID del bene 90460330155, Codice atto: LU0270; beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo -- Palazzo già Ospizio dei Regi Ospedali Lucchesi.
- d)- Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è soggetto al vincolo diretto monumentale storico in quanto il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è soggetto alla disciplina di cui al Codice del Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004 in forza di provvedimento del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali come da Decreto Ministeriale del 30/10/1995 n. A/29503 di protocollo notificato in data 05/07/1996, trascritto a Lucca al n. 6363 di reg. part. in data 24/07/1996;

e)- l'unità immobiliare è anche soggetta al vincolo di visita pubblica come meglio precisato nell'atto di convenzione con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali autenticato dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 06/03/2003 repertorio n. 29184 trascritto a Lucca al n. 3886 di reg .part. in data 02/04/2003.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato “Palazzo Umberto Primo” cod. fisc. 91030100464, l'amministratore di condominio, _____, interpellato da sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- il mappale 401 sub. 77 nel regolamento di condominio ha come attribuzione di identificativo il sub. “C” millesimi generali 39,339 e millesimi piazzale 42,557;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- all'ultimo bilancio il debito risulta pari ad € 2.211,93.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima

a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto

non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- Concessione Edilizia n. 266 del 23/09/1981, avente per oggetto lavori di sistemazione interna ai locali ad uso negozio, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo non riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima;
- 2)- Concessione Edilizia n. 207 del 15/07/1983, avente per oggetto modifiche interne per realizzazione di soppalco, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo non riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima;
- 3)- Lavori di modifiche interne effettuate all'intero complesso mediante relazioni asseverate ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 presentate in data 15/04/1988 Prot. n.

1949, in data 20/06/1988 Prot. n. 2829, in data 06/09/1988 Prot. n. 3562. Si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;

4)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2350 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

5)- Autorizzazione Edilizia n. 68 del 12/04/1986 ed Autorizzazione Edilizia n. 148 del 02/07/1986; si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;

6)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2334 del 24/03/1986; all'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

7)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2328 del 24/03/1986; all'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

8)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 1093 del 13/04/1988; dall'esame della documentazione allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima;

9)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 493 del 31/08/1993, derivante da Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. Gen. n. 3048 e n. 3050 del 18/03/1986, per opere

eseguite senza titolo relative a modifiche interne ed esterne ed ampliamento, il tutto inerente varie parti del complesso condominiale;

10)- Lavori di ristrutturazione e restauro conservativo dell'intero complesso edilizio sono eseguiti sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

- a)- Concessione Edilizia n. 173 del 26/04/1999;
- b)- Concessione Edilizia n. 598 del 13/09/2000, variante della precedente;
- c)- Concessione Edilizia n. 147 del 06/02/2001, variante della precedente;
- d)- Concessione Edilizia n. 64 del 19/02/2002, variante della precedente;
- e)- Concessione Edilizia n. 305 del 18/07/2002, variante della precedente;
- f)- Concessione Edilizia n. 371 del 24/07/2003, variante della precedente.

11)- Concessione Edilizia n. 283 del 12/05/2004, variante in corso d'opera alle C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02 e n. 371/03, avente per oggetto modifiche distributive interne e prospettiche; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda anche l'unità immobiliare oggetto di stima;

12)- Dichiarazione di ultimazione lavori Prot. Gen. n. 40200 del 13/08/2004 di cui alle precedenti C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02, n. 371/03 e 283/04 con allegato Certificato di Conformità e Attestazione di Abitabilità Agibilità;

13)- Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 n. 142 del 11/05/2006, Pratica E.P. n. 913/2006 Prot. Gen. n. 26697 del 20/04/2006, riguardante l'interno e l'esterno dell'ala est, che si estende su via Paolina Bonaparte, per alcune difformità rispetto alla C.E. n. 283 del 2004; dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

14)- D.I.A. n. 1104 del 2006, avente per oggetto modifiche interne, dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda un unità immobiliare diversa da quella oggetto di stima;

15)- Accertamento di Conformità n. 218 del 11/11/2015, per modifiche interne alle parti condominiali in difformità dalle C.E. 266 del 1981 – n. 207 del 1983 – 173 de 1999 – n. 598 del 2000 – n. 147 del 2001 – n. 64 del 2002 – n. 305 del 2002 – n. 371 del 2003 – 283 del 2004 – C.E.S. n. 495 del 1993 e A.E. n. 68 del 1986 e A.E. n. 148 del 1986; Nulla Osta Soprintendenza n. 5949 del 27-05-2014, derivante da domanda n. 4199 del 10.04.2014.

Con questa sanatoria si regolarizzano le varie difformità relative alle parti condominiali, negli elaborati grafici allegati viene rappresentato in dettaglio il piano interrato, in particolare la parte a parcheggio auto con indicate tutte le misure, vengono rappresentati i disimpegni ed i vari corridoi condominiali tra cui quello a servizio delle piccole cantine.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti comuni del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede , in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge del 4% ed in parte non rientrano in detta tolleranza,

2)- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un tramezzo in muratura al fine di unire il sotto-scala all'anti-bagno;

3)- l'altezza interna libera rilevata nel locale anti-bagno è di ml. 2,24 in contrasto con le norme igienico-sanitari che prevedono altezza minima di ml. 2,40;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione; si precisa che il negozio ad oggi non rispetta il requisito della accessibilità in quanto per poter accedere al bene dall'ingresso principale bisogna superare un dislivello di due scalini.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in

modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare, richiesta di deroga ASL per l'altezza nel locale anti-bagno, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 1s - edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99" art. 39;
- Morfotipi dell'insediamento: CS – Tessuto dei centri e nuclei storici art. 54;

Il Lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato art. 224 L.R. 65/2014;

- Disciplina delle zone urbanistiche: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico art. 40;
- Il lotto rientra nell'Utoe 5 Città Storica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede _____

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 11/09/2004 reg. part. n. 3818:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 11/09/2004 al n. 3818 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____ durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione del 20/01/2023 reg. part. n. 192 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103, a favore della _____ contro I _____ Ipoteca rinnovata con iscrizione reg. part. n. 1857 del 16/08/2024;

2)- Iscrizione contro del 07/05/2012 reg. part. n. 801:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 07/05/2012 al n° 801 di registro particolare in ordine a Concessione a garanzia di mutuo Fondiario in forza di atto ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 02/05/2012 rep. 48189/17954. Iscritta per l'importo _____

di € di cui importo capitale di e durata 10 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione in data 31/03/2014 reg. part. n. 448 si modifica la durata con scadenza del finanziamento alla data del 30/06/2023. Con annotazione in data 20/01/2023 reg. part. n. 193 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della contro

Con annotazione in data 28/04/2023 reg. part. n. 1071 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della contro ;

3)- Iscrizione contro del 16/08/2024 reg. part. n. 1857:

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Lucca il 16/08/2024 al n. 1857 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 106. A favore della contro

4)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n. 1088/2024; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € . Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto terreni del

•

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della contro

.

LOTTO n. 4: Fondo commerciale in Viareggio, via IV Novembre n. 132/a.

Vista la stima con il saggio di capitalizzazione eseguita per il Lotto n. 1 la quale ha determinato un valore di € 604.800,00 a fronte di una superficie netta a pavimento di circa mq. 210 commerciale, pari ad € 2.880,00 al mq., verrà utilizzato detto valore per la stima del presente Lotto n. 4.

Tenuto conto che gli immobili sono simili tra loro, anche da un punto di vista manutentivo, si ritiene corretto applicare alla superficie commerciale del bene oggetto di stima il valore al mq. sopra rilevato.

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare, in questo caso, come criterio di misurazione la “Superficie Interna Netta” (SIN), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale esclude lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, condotti verticali.

La superficie commerciale del bene oggetto di stima è pari a:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 78	100%	mq. 78
Soppalco	mq. 62	80%	mq. 49,60
Totale superficie			mq. 127,60

Valore: mq. 127,60 x 2.880,00 €/mq. = € 367.488,00

Arrotondato ad € 368.000,00.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di

cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 4: Fondo commerciale in Viareggio, via IV Novembre n. 132/a.

€. 368.000,00 - 20% = €. 294.400,00

Arrotondato ad € 295.000,00 (Euro ducentonovatacinquemila/00).

LOTTO n. 5

DESCRIZIONE E STIMA:

5)- Piazzale ed area per sosta di piccoli mezzi posto in Viareggio, via IV Novembre n. 132;

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su piazzale interno al condominio di cui è parte, posto al piano terra e da area di sosta per piccoli mezzi al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole, elevato su due piani fuori terra oltre vano interrato, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, via IV Novembre n. 132.

Trattasi di:

A)- piazzale completamente lastricato dove sono presenti alcune aiuole nonché la rampa carrabile di accesso al piano interrato del palazzo della superficie di circa mq. 500.

In pratica si tratta di uno spazio condominiale di poco valore commerciale essendo assimilabile a un bene comune tanto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tale piazzale (illuminazione, pulizia, giardinaggio, ecc.) in base all'articolo 13 del Regolamento Condominiale vengono suddivise in base ai millesimi di cui alla Tabella "B" tra tutti i condomini.

B)- area di sosta per piccoli mezzi posta al piano interrato della superficie di circa mq. 12.

Si fa presente che l'accesso alle piccole cantine private poste al piano interrato avviene passando sopra detta area.

Le unità sono dotate dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio.

Si accede al piazzale dalla via IV Novembre dal civico 132 mediante passo pedonale e carrabile da esercitarsi su di una striscia di terreno censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 1037 sub. 70 quale bene comune non censibile al servizio dei due fabbricati che la fronteggiano, il tutto come scritto nell'atto di obbligo autenticato dal Notaio Francesco Rizzo in data 31/10/1994 repertorio n. 209375 registrato a Viareggio il 04/11/1994 al n. 1223 e trascritto a Lucca il 01/12/1994 al n. 11505 di reg. part..

Si accede invece alla piccola area di sosta attraverso dalla via IV novembre civico 132 come sopra descritto ed in seguito attraverso rampa carrabile che porta al vano interrato ed area di manovra distinti come bene comuni non censibili mappale 401 sub. 103 foglio 12 di Viareggio.

Trattandosi di aree libere non sono presenti sulle stesse particolari impianti o datazioni, fatta eccezione di quelli condominiali in genere; i beni sono in normali condizioni di manutenzione.

CONFINI:

Le unità confina nel complesso con:

- piazzale: a nord con beni di cui ai mappale 1037 sub. 70; ad ovest con beni di cui ai mappali 401 sub. 26, sub. 78 e sub. 24; ad est con beni di cui ai mappai 401 sub. 103 e sub. 108; a sud con beni di cui ai mappli 401 sub. 77, sub. 22 e sub. 108, tutti del foglio 12 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

- piccola area di sosta: a nord con beni di cui ai mappali 401 sub. 102 e sub. 68; ad ovest con area di manovra comune mappale 401 sub. 103; ad est con terrapieno; a sud con beni di cui al mappale 401 sub. 97, tutti del foglio 12 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

I beni oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risultano libero da locazioni, e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della

per la piena proprietà, come segue:

1)- piazzale: **foglio 12 mappale 401 sub. 106**, categoria F/1, classe 11, consistenza mq. 500, senza rendita, Via Giuseppe Mazzini 22, piano Terra.

Dati derivanti da divisione del 30/09/2022 Pratica n. LU0061242 in atti dal 03/10/2022 n. 61242.1/2022.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 401 sub. 106 deriva dalla soppressione e riorganizzazione del mappale 401 sub. 29 come da ultima variazione per divisione sopra detta.

Il mappale 401 sub. 29 deriva da variazione del 11/12/2002 Pratica n. 254005 in atti dal 11/12/2002 demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione n. 11066.1/2002, dei seguenti beni: mappale 401 sub. 4; mappale 401 sub. 5; mappale 401 sub. 10; mappale 401 sub. 11; mappale 401 sub. 14; mappale 401 sub. 15; mappale 401 sub. 16; mappale 401 sub. 18; mappale 401 sub. 19; mappale 401 sub. 20; mappale 401 sub. 21.

Trattandosi di un'area urbana non vi è planimetria, ma la stessa è correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico agli atti;

2)- piccola area di sosta: **foglio 12 mappale 401 sub. 98**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie catastale 13 mq., rendita € 58,26 , Via Giuseppe Mazzini 22, piano S1.

Dati derivanti da variazione del 25/11/2021 Pratica n. LU0085062 in atti dal 25/11/2021 variazione toponomastica d'ufficio n. 40561.1/2021; variazione nel classamento del 07/04/2004 Pratica n. LU0061138 in atti dal 07/04/2004 n. 3882.1/2004; variazione del 05/02/2004 Pratica n. LU0019927 in atti dal 05/02/2004 divisione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n. 1104.1/2004.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 401 sub. 98 deriva dalla soppressione e riorganizzazione del mappale 401 sub. 67 come da ultima variazione per divisione sopra detta.

Il mappale 401 sub. 67 deriva da variazione del 11/12/2002 Pratica n. 254005 in atti dal 11/12/2002 demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione n. 11066.1/2002, del mappale 401 sub. 29.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto la larghezza dello stallo è più stretta di quanto graficamente rappresentato sulla planimetria catastale, il costo della corretta rappresentazione catastale resta a carico del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0064002 del 13/10/2022:

- a)- sub. 31 mappale 401: bene comune non censibile, scala e ascensore, comune ai sub. 84, 85, 86;
- b)- sub. 32 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 34, 80, 82, 39, 83, 44, 104 e dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75, e dal 87 al 101;
- c)- sub. 33 mappale 401: bene comune non censibile, scale e ascensore, comune ai sub. 24, 37, 78, 81;
- d)- sub. 102 mappale 401: bene comune non censibile, comune disimpegno, ai sub. 68, 69, 70, 71, 74, 75, 99, 100, 101;
- e)- sub. 103 mappale 401: bene comune non censibile, area di manovra, rampa accesso al piano seminterrato, comune ai sub. dal 47 al 57, dal 68 al 71, 74, 75 e dal 87 al 101, al 104.

Si precisa che il piazzale posto sul retro del fabbricato ad oggi è distinto dal mappale 401 sub. 106 area urbana di mq. 500 è di proprietà della società oggetto di Liquidazione Giudiziale .

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare al cui interno sono presenti i beni sopra riferiti sono pervenuti alla società con sede in per atto di compravendita Notaio Francesco Rizzo del 30/07/1991 repertorio n. 192959 trascritto a Lucca il 09/08/1991 al n. 8211 di reg. part., da potere di

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa che il complesso immobiliare era pervenuto a come segue:

- parte per successione di deceduta a Lucca il 20/09/1982 denuncia n. 81 volume 1239 presentata a Lucca il 10/03/1983 ed ivi trascritta il 12/09/1983 al n. 7307 di reg. part.;
- parte per successione di deceduto a Lucca il 02/05/1984 denuncia n. 90 volume 1263 presentata a Lucca il 26/10/1984 ed ivi trascritta il 14/02/1995 al n. 1415 di reg. part..

Sono presenti le relative accettazioni tacite di eredità in particolare:

- 1)- trascrizione n. 9754 del 16/10/1992 relativa alla successione di ;
- 2)- trascrizione n. 9755 del 16/10/1992 relativa alla successione di .

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

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

beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 art. 136, immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nome vincolo: Palazzo già Ospizio dei Regi Ospedali Lucchesi.

d)- Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è soggetto al vincolo diretto monumentale storico in quanto il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è soggetto alla disciplina di cui al Codice del Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004 in forza di provvedimento del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali come da Decreto Ministeriale del 30/10/1995 n. A/29503 di protocollo notificato in data 05/07/1996, trascritto a Lucca al n. 6363 di reg. part. in data 24/07/1996;

e)- l'unità immobiliare è anche soggetta al vincolo di visita pubblica come meglio precisato nell'atto di convenzione con il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali autenticato dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 06/03/2003 repertorio n. 29184 trascritto a Lucca al n. 3886 di reg. part. in data 02/04/2003.

Il bene descritto al punto A) del presente lotto, piazzale al piano terra, è gravato da servitù perpetua di passo pedonale su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 1,20 e della lunghezza di ml. 6,50, al fine di consentire l'accesso al fondo dominante, costituita con atto Notaio Rodolfo Tolomei del 23/12/2002 repertorio n. 73929 trascritto a Lucca il 10/01/2003 al n. 436 di reg. part.. Fondi dominati beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappali 401 sub. 26 e sub. 52, fondo servente Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 29.

Il bene descritto al punto B) del presente lotto, piccola area di sosta posto al piano interrato, è gravato dalle seguenti servitù:

a)- servitù perpetua di passo pedonale su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 1,00 e della lunghezza di ml. 1,70, al fine di consentire l'accesso al fondo dominante, costituita con atto Notaio Rodolfo Tolomei del 16/02/2004 repertorio n. 76476 trascritto a Lucca il 26/02/2004 al n. 2006 di reg. part.. Fondo dominate bene censite al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 68 fondo servente Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 98;

b)- servitù perpetua di passo pedonale su una striscia di area della costante larghezza di ml. 1,00 e della lunghezza di ml. 1,70 posizionata in prossimità del corridoio di accesso, costituita con atto Notaio Fabio Monaco del 27/07/2006 repertorio n. 38291 trascritto a Lucca il 01/08/2006 al n. 9910 di reg. part.. Fondi dominati beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 100 e sub. 102 fondo servente Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 98;

c)- servitù perpetua di passo pedonale su una striscia di area della costante larghezza di ml. 1,00 e della lunghezza di ml. 1,70 posizionata in prossimità del corridoio di accesso, costituita con atto Notaio Fabio Monaco del 01/02/2007 repertorio n. 39262 trascritto a Lucca il 13/02/2007 al n. 1883 di reg. part.. Fondi dominati beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 99 e sub. 102 fondo servente Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 98.

QUOTE CONDOMINIALI:

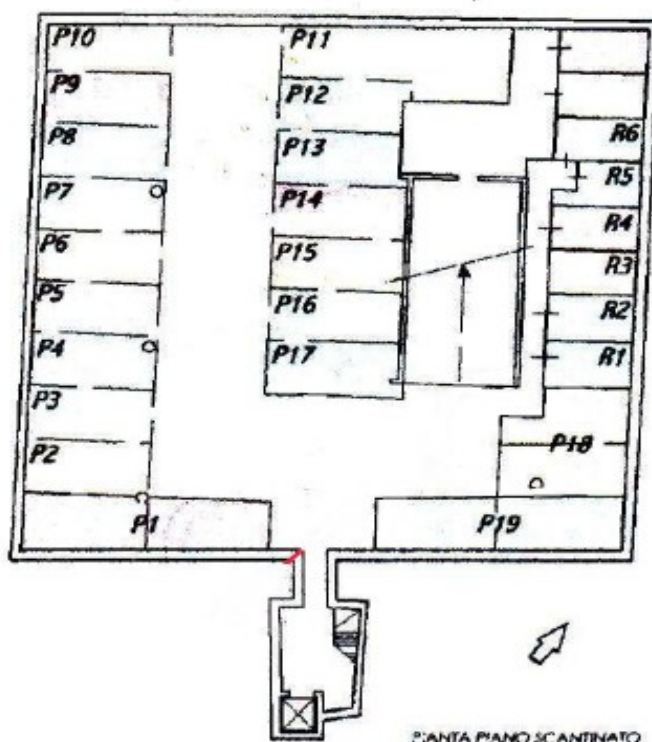
Le unità immobiliari sono inserite all'interno di condominio denominato “Palazzo Umberto Primo” cod. fisc. 91030100464, l'amministratore di condominio,

, interpellato da sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- il mappale 401 sub. 98 nel regolamento di condominio ha come attribuzione di identificativo il sub. "P18" millesimi generali 0,998 e millesimi piazzale 1,080;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- all'ultimo bilancio il debito risulta pari ad € 668,40.

Si precisa che il codice "P18" del regolamento di condominio comprende due beni, il mappale sub. 97 di proprietà della _____ e il mappale 401 sub. 98 di proprietà della _____ ; appurato quanto sopra dovrà essere rivisto il regolamento di condominio e relative tabelle in quanto si tratta di due beni distinti, oggi, di proprietà diverse. Per meglio identificare quanto scritto si rimanda alla sottostante planimetria allegata al regolamento di condominio.

Edilconsult srl	28,39	2,54				41,35			187,23	259,51	408,89	668,40
P18	0,998	1,080				8,439			63,405			



Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza

di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Concessione Edilizia n. 266 del 23/09/1981, avente per oggetto lavori di sistemazione interna ai locali ad uso negozio, dall'esame degli elaborati allegati alla

C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

2)- Concessione Edilizia n. 207 del 15/07/1983, avente per oggetto modifiche interne per realizzazione di soppalco, dall'esame degli elaborati allegati alla C.E. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

3)- Lavori di modifiche interne effettuate all'intero complesso mediante relazioni asseverate ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85 presentate in data 15/04/1988 Prot. n. 1949, in data 20/06/1988 Prot. n. 2829, in data 06/09/1988 Prot. n. 3562. Si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;

4)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2350 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

5)- Autorizzazione Edilizia n. 68 del 12/04/1986 ed Autorizzazione Edilizia n. 148 del 02/07/1986; si precisa che non sono stati verificati questi atti autorizzativi in quanto si ritengono superati dalle C.E. elencate di seguito che hanno riguardato la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio;

6)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2334 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;;

7)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 2328 del 24/03/1986; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

8)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 48 Legge 47/85 (mini condono) n. 1093 del 13/04/1988; dall'esame della documentazione allegati alla C.E.S. si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

9)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 493 del 31/08/1993, derivante da Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 Prot. Gen. n. 3048 e n. 3050 del 18/03/1986, per opere eseguite senza titolo relative a modifiche interne ed esterne ed ampliamento, il tutto inerente varie parti del complesso condominiale;

10)- Lavori di ristrutturazione e restauro conservativo dell'intero complesso edilizio sono eseguiti sulla base dei seguenti atti autorizzativi:

a)- Concessione Edilizia n. 173 del 26/04/1999;

b)- Concessione Edilizia n. 598 del 13/09/2000, variante della precedente;

c)- Concessione Edilizia n. 147 del 06/02/2001, variante della precedente;

d)- Concessione Edilizia n. 64 del 19/02/2002, variante della precedente;

e)- Concessione Edilizia n. 305 del 18/07/2002, variante della precedente;

f)- Concessione Edilizia n. 371 del 24/07/2003, variante della precedente.

11)- Concessione Edilizia n. 283 del 12/05/2004, variante in corso d'opera alle C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02 e n. 371/03, avente per oggetto modifiche distributive interne e prospettiche; dall'esame degli elaborati allegati alla C.E.

si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

12)- Dichiarazione di ultimazione lavori Prot. Gen. n. 40200 del 13/08/2004 di cui alle precedenti C.E. n. 173/99, n. 598/00, n. 147/01, n. 64/02, n. 305/02, n. 371/03 e 283/04 con allegato Certificato di Conformità e Attestazione di Abitabilità Agibilità;

13)- Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 140 n. 142 del 11/05/2006, Pratica E.P. n. 913/2006 Prot. Gen. n. 26697 del 20/04/2006, riguardante l'interno e l'esterno dell'ala est, che si estende su via Paolina Bonaparte, per alcune difformità rispetto alla C.E. n. 283 del 2004; dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

14)- D.I.A. n. 1104 del 2006, avente per oggetto modifiche interne, dall'esame degli elaborati allegati si desume che questo atto autorizzativo riguarda una unità immobiliare diversa da quelle oggetto di stima;

15)- Accertamento di Conformità n. 218 del 11/11/2015, per modifiche interne alle parti condominiali in difformità dalle C.E. 266 del 1981 – n. 207 del 1983 – 173 de 1999 – n. 598 del 2000 – n. 147 del 2001 – n. 64 del 2002 – n. 305 del 2002 – n. 371 del 2003 – 283 del 2004 – C.E.S. n. 495 del 1993 e A.E. n. 68 del 1986 e A.E. n. 148 del 1986; Nulla Osta Soprintendenza n. 5949 del 27-05-2014, derivante da domanda n. 4199 del 10.04.2014.

Con questa sanatoria si regolarizzano le varie difformità relative alle parti condominiali, negli elaborati grafici allegati viene rappresentato in dettaglio il piano interrato, in particolare la parte a parcheggio auto con indicate tutte le misure, vengono rappresentati i disimpegni e i vari corridoi condominiali tra cui quello a servizio delle piccole cantine. Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di

stima e NON sulle parti comuni del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Relativamente ai beni oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede in , in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze.

Si ritiene comunque che eventuali sanatorie, se necessarie, sono di tipo condominiale.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 1s - edifici notificati ai sensi del Dlgs 490/99" art. 39;
- Morfotipi dell'insediamento: CS – Tessuto dei centri e nuclei storici art. 54;
- Il Lotto rientra nel perimetro del territorio urbanizzato art. 224 L.R. 65/2014;
- Disciplina delle zone urbanistiche: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico art. 40;
- Il lotto rientra nell'Utoe 5 Città Storica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società con sede in

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 11/09/2004 reg. part. n. 3818:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 11/09/2004 al n. 3818 di reg. part. in ordine a concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà, in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione del 20/01/2023 reg. part. n. 192 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103, a favore della contro Ipoteca rinnovata con iscrizione reg. part. n. 1857 del 16/08/2024. Tale annotazione non ha riguardato il nuovo mappale 401 sub. 106, che pertanto resta gravato dall'ipoteca sopra detta;

2)- Iscrizione contro del 07/05/2012 reg. part. n. 801:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 07/05/2012 al n° 801 di registro particolare in ordine a Concessione a garanzia di mutuo Fondiario in forza di atto ai rogiti del notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 02/05/2012 rep. 48189/17954. Iscritta per l'importo di € di cui importo capitale di e durata 10 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà in origine dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 77, 22, 27, 28 e 29. Con annotazione in data 31/03/2014 reg. part. n. 448 si modifica la durata con scadenza del finanziamento alla data del 30/06/2023. Con annotazione in data 20/01/2023 reg. part. n. 193 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della contro . Con annotazione in data 28/04/2023 reg. part. n. 1071 si procede alla restrizione dei beni con riferimento al mappale 401 sub. 108 (già sub. 5, già

sub. 29), 74, 75, 32, 102 e 103. A favore della

contro . Tale annotazione non ha riguardato il nuovo mappale
401 sub. 106, che pertanto resta gravato dall'ipoteca sopra detta;

3)- Iscrizione contro del 16/08/2024 reg. part. n. 1857:

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Lucca il 16/08/2024 al n. 1857 di reg. part. in ordine a
concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio
Monaco del 09/09/2004 repertorio n. 33255; iscritta per la somma di € di
cui importo capitale di € durata 15 anni. Grava sui diritti dell'intera piena
proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401
sub. 77, 22, 27, 28 e 106. A favore della contro

;

4)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da
decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n.
1088/2024; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € .
Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del
Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756,
1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di
Massarosa foglio 35 mappali 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto
Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappali 553 sub. 2, 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub.
28, 401 sub. 77, 401 sub. 98, 401 sub. 106, 1037 sub. 72; Catasto Fabbricati di
Viareggio foglio 3 mappale 1068 sub. 10 e 1068 sub. 11; Catasto Fabbricati di Viareggio
foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3
mappale 213 sub. 3. A favore di contro .

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 5: Piazzale ed area per sosta di piccoli mezzi posto in Viareggio, via IV Novembre n. 132.

Come già in precedenza relazionato, il piazzale distinto dal mappale 401 sub. 106, è uno spazio condominiale di poco valore commerciale essendo assimilabile ad un bene comune condominiale, tanto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tale piazzale (illuminazione, pulizia, giardinaggio, ecc.) in base all'articolo 13 del Regolamento Condominiale vengono suddivise in base ai millesimi di cui alla Tabella "B" tra tutti i condomini.

Stessa condizione vale anche per l'area di sosta per piccoli mezzi, in quanto le sue dimensioni non consentono la sosta dei normali autoveicoli, inoltre il fatto che una porzione di larghezza di ml. 1,00 e della lunghezza di ml. 1,70 sia gravata da servitù perpetua di passo a favore del disimpegno delle cantine private (mappale 401 sub. 102), rende praticamente detta area utilizzabile per biciclette e cose similari. Pertanto anch'esso è di poco valore commerciale essendo assimilabile ad un bene comune condominiale.

Visto quanto sopra il sottoscritto Esperto stimatore ritiene di assegnare a detto lotto un complessivo valore di € 5.000,00.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato

applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto n. 5: Piazzale ed area per sosta di piccoli mezzi posto in Viareggio, via IV Novembre n. 132.

€. 5.000,00 - 20% = €. **4.000,00 (Euro quattromila/00).**

LOTTO n. 6

DESCRIZIONE E STIMA:

6)- Fondo ad uso ufficio in Viareggio, via Paolo Savi n. 182.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo ad uso ufficio posto al solo piano terra, in non ottimale stato di conservazione, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole, elevato su tre piani fuori terra oltre vano interrato, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, via Paolo Savi n. 182.

Trattasi di fondo ad uso ufficio composto da un ampio vano con ingresso fronte stante via Paolo Savi, corredato da anti-bagno, bagno, basso ripostiglio (altezza ml. 1,77) e cantina, posta nel sotto-scala, al piano interrato.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio, oltre alla comproprietà su area urbana di 11 mq., ad oggi interclusa, bene comune censibile, distinta dal mappale 1102 foglio 24 di Viareggio.

Si accede al fondo direttamente dalla via Paolo Savi dal civico 182 ed anche tramite le comunanze che corredano il bene (disimpegni, ascensore, ecc.) identificate dai mappali 176 sub. 13 e sub. 14 del foglio di mappa 24 di Viareggio.

L'ufficio presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 36, escluso basso ripostiglio avente superficie di circa ml. 3,50, ed altezza interna ricompresa tra circa ml. 2,52 e ml. 2,72; la cantina ha una superficie netta a pavimento di circa mq. 4, ed altezza libera ricompresa tra i ml. 1,18 ed i ml. 2,40.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è nel quartiere denominato “Darsena” di Viareggio a poca distanza dal porto dove attraccano gli yot.

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente il fondo commerciale si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, sono presenti fenomeni di umidità di risalita sui muri portanti, con particolare riferimento al lato ovest, inoltre sembra essere stata eseguita una riparazione ad una tubazione dell'acqua nella muratura.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; la porta-finestre esterna, che affaccia su via Paolo Savi, è legno dotata di vetro camera, mentre la porta che immette nel disimpegno comune è di tipo blindato.

Internamente al piano terra sono presenti in tutti i locali, pavimenti in mattonelle di marmo, nel bagno il rivestimento è di ceramica. La cantina presenta pavimento tipo gres-porcellanato; le porte interne sono in legno tamburato.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2025 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona,
- c)- termico e condizionamento: l'impianto termico per il riscaldamento e condizionamento è del tipo a pompa di calore con split a parete, si precisa che non sono state individuate le relative unità esterne; per l'acqua calda sanitaria è presente bollitore elettrico. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- d)- elettrico: impianto elettrico è sotto traccia. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.
- e) citofonico: l'unità è dotata di video-citofono.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso come segue:

- ufficio piano terra: a nord con ascensore e vano scale comune mappale 176 sub. 14; ad est con disimpegno comune mappale 176 sub. 13; ad ovest con beni di cui al mappale

175; a sud con via Paolo Savi, tutti del foglio 24 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto;

- cantina piano interrato: a nord con ascensore e vano scale comune mappale 176 sub. 14; ad est con disimpegno comune mappale 176 sub. 13; ad ovest con beni di cui al mappale 175; a sud con con beni di cui al mappale 176 sub. 12, tutti del foglio 24 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto;

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con lettera ricevuta a mezzo PEC in data 04/08/2025 e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della

per la piena proprietà, come segue:

- foglio 24 mappale 176 sub. 8, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 53, Rendita Catastale € 1.355,18, via Paolo Savi n. 184 Piano S1-T.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 11/09/2012 Pratica n. LU0139672 in atti dal 11/09/2012 n. 28022.1/2012; variazione del 06/10/2011 Pratica n. LU0158999 in atti dal 06/10/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione n. 38416.1/2011.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 176 sub. 8 deriva dalla soppressione e riorganizzazione delle particelle 176 sub. 5 e sub. 6. Le particelle 176 sub. 5 e sub. 6 sono derivate a loro volta dalla soppressione delle particelle 176 sub. 4, sub. 3, sub. 2 e sub. 1.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con la stato dei luoghi, eventuali aggiornamenti, se necessari, restano a carico del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0015092 del 07/02/2012:

- a)- sub. 13 mappale 176: bene comune non censibile, area di manovra auto e disimpegni comuni ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- b)- sub. 14 mappale 176: bene comune non censibile, vano scale e ascensore comuni ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- c)- sub. 15 mappale 176: bene comune non censibile, locale di deposito comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- d)- sub. 25 mappale 176: bene comune non censibile, ingresso, vano scale, ascensore comune ai sub. 21, 22, 23 e 24;
- e)- sub. 26 mappale 176: bene comune non censibile, vano contatori comune ai sub. 20, 21, 22, 23, 24 e 25;
- f)- mappale 1102: bene comune censibile, area urbana (interclusa) di mq. 11 (derivata da tipo di frazionamento n. 157212 del 03/10/2011) comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare al cui interno è presente il bene sopra riferito sono pervenuti alla società _____ con sede in _____ per atto di fusione società Notaio Fabio Monaco del 05/10/2007 repertorio n. 40587 trascritto a Lucca il 16/10/2007 al n. 12519 di reg. part., da potere della _____ con sede in _____

Alla società _____ con sede _____ i beni erano pervenuti per decreto di trasferimento immobili, atto del Tribunale di Lucca del 30/10/2002 repertorio n. 3156, trascritto a Lucca il 04/11/2002 al n. 12680 di reg. part., da potere della società _____ con sede _____

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e

quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

a)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica che assieme alle certificazioni degli impianti, si trovano allegati alla certificazione di abitabilità, agli atti del Comune di Viareggio.

L'A.P.E. ad oggi risulta scaduta in quanto era stata redatta in data 22/09/2011, dall'analisi della stessa l'immobile risultava in classe energetica C; il costo per la nuova certificazione resta a carico del futuro aggiudicatario.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato "Condominio via Savi 182"

l'amministratore di condominio,

interpellato da sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- il mappale 176 sub. 8 nel regolamento di condominio ha come attribuzione di identificativo il sub. "A1" millesimi generali 126,191;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- all'ultimo bilancio il debito risulta pari ad € 3.895,80.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato,

del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e

quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- Concessione Edilizia in sanatoria n. 33 del 28/01/1994, derivante da domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 19/08/1986 al Prot. Gen. n. 9337 avente per oggetto il cambio di destinazione di fabbricato esistente di civile abitazione e magazzino in attività sportiva;
- 2)- Permesso di Costruire n. 247 del 26/09/2009, rilasciata a seguito di domanda del 31/10/2008 Prot. Gen. n. 81858 avente per oggetto l'attuazione del piano di recupero delibera G.C. n. 555 del 24/09/2008. comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Viareggio in data 07/10/2009 Prot. Gen. n. 68825;
- 3)- S.C.I.A. n. 560 del 21/03/2011 presentata in data 16/03/2011 Prot. Gen. n. 16150, variante al Permesso di Costruire n. 247 del 26/09/2009;
- 4)- Relazione di fine lavori a firma dell'Ing. Gabriele Cinquini depositata presso la Regione Toscana (ex. Genio Civile) il 31/08/2010 Pratica Sismica n. 10771 Prot. n. 225166;
- 4)- Dichiarazione di ultimazione lavori, Certificato di Conformità, deposito stato finale ed Attestazione di abitabilità – agibilità dei lavori di cui alla C.E. n. 247 del 2009 e S.C.I.A. n. 560 del 2011, depositata presso il Comune di Viareggio in data 18/10/2001 Prot. Gen. n. 61436.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede in _____, in riferimento agli
elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non
ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 4%;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, si vuole solo evidenziare che l'infisso che affaccia su via Paolo Savi differisce leggermente da quanto graficamente riportato nell'elaborato grafico, come anche la tipologia sia del cancello carrabile sia di quello pedonale.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi,

riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 4 – edifici di scarso valore storico architettonico art. 39.6;
- Morfotipi dell'insediamento: T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi;
- Il Lotto rientra nel perimetro del territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014);
- Disciplina delle zone urbanistiche: Art. 40 Zone di insediamento residenziale di

impianto storico (A);

- Il lotto rientra nell'Utoe 6 Porto Darsena.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____

_____ risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 25/03/2009 reg. part. n. 974:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 25/03/2009 al n. 974 di reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 23/03/2009 repertorio n. 43325. Iscritta per l'importo di € _____ di cui importo capitale di € _____ durata 10 anni. Grava in origine sui beni identificati al catsto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 5 e sub. 6. Con annotazione in data 13/08/2014 reg. part. n. 1278 si è proceduto al frazionamento in quota dell'originario mutuo. All'immobile foglio 24, mappale 176 sub. 8 è stata attribuita una quota di ipoteca di € _____ corrispondente a quota capitale di € _____. A favore della _____ contro _____

2)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n. 1088/2024; iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto terreni del _____

;

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della contro

Viale San Concordio n. 996/a 5510 Lucca – cell. 3356277837 email fabdine@gmail.com

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 6: Fondo ad uso ufficio in Viareggio, via Paolo Savi n. 182.

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di

cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Viareggio, riporta per l'anno 2024 2° semestre nella fascia Periferica Darsena, Zona Interna Fino Alla Ferrovia, Ex. Campo Di Aviazione; Codice di Zona: "D5"; Tipologia prevalente: "Abitazioni di tipo economico"; Destinazione: "Terziaria"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: uffici con valore al mq. minimo di € 1.500,00 - massimo di € 2.350,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 2022 n. 6920 di reg. part. unità di categoria A/10, in via dei Pescatori, 11 Viareggio, superficie commerciale circa mq. 38 , valore di compravendita € 115.000,00 prezzo medio €/mq. 3.026,32;

2)- trascrizione del 2024 n. 7632 di reg. part. unità di categoria A/10 in via dei Pescatori, 11/A Viareggio, superficie commerciale circa mq. 38 , valore di compravendita € 132.000,00 prezzo medio €/mq. 3.473,68;

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 3.200,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 2.700,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Lotto n. 6: Fondo ad uso ufficio in Viareggio, via Paolo Savi civico n. 182.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 42	100%	mq. 42
Ripostiglio basso	mq. 4	50%	mq. 2
Cantina	mq. 3	25%	mq. 1,50
Totale superficie			mq. 45,50

$\text{mq. } 45,50 \times 2.700,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 122.850,00$

Arrotondato ad € 123.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto n. 6: Fondo ad uso ufficio in Viareggio, via Paolo Savi civico n. 182.

$\text{€ } 123.000,00 - 20\% = \text{€ } 98.400,00$

Arrotondato ad € 98.000,00 (Euro novantottomila/00).

LOTTO n. 7

DESCRIZIONE E STIMA:

7)- Appartamento per civile abitazione in Viareggio, via Paolo Savi n. 182.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione posto al solo piano terra, in normale stato di conservazione, facente parte di un complesso

immobiliare di maggiore mole, elevato su tre piani fuori terra oltre vano interrato, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, via Paolo Savi n. 182.

Trattasi di unità per civile abitazione composta da ingresso soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni senza finestre, due camere, corredato da piccolo terrazzo ed ampia corte accessibile sia da una delle camera sia dalla zona giorno, oltre a piccola cantina nel vano interrato.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio, oltre alla comproprietà su area urbana di 11 mq., ad oggi interclusa, bene comune censibile, distinta dal mappale 1102 foglio 24 di Viareggio.

Si accede all'abitazione dalla via Paolo Savi dal civico 182 attraverso le comunanze che corredano il bene (disimpegni, ascensore, ecc.) identificate dai mappali 176 sub. 13 e sub. 14 del foglio di mappa 24 di Viareggio.

L'appartamento presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 82 ed altezza interna di circa ml. 2,72; la corte e terrazzo hanno una superficie netta a pavimento di circa mq. 87; la cantina ha una superficie netta a pavimento di circa mq. 7, è posta sotto la rampa carrabile di accesso al vano interrato e presenta una altezza massima di circa ml. 2,55 a scendere.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è nel quartiere denominato “Darsena” di Viareggio a poca distanza dal porto dove attraccano gli yacht.

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si

presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente l'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione, sono presenti delle muffe sulle pareti verticali nei bagni, dovute presumibilmente ad una non corretta areazione dei locali che sono dotati comunque di areazione forzata; sono presenti sui muri perimetrali della corte e della terrazza fenomeni di umidità di risalita.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro doppio e persiane di legno, mentre la porta d'ingresso è di tipo blindato.

Internamente al piano terra sono presenti in tutti i locali, pavimenti in mattonelle in gres-porcellanato, nel bagno il rivestimento è di ceramica. La cantina presenta pavimento tipo gres-porcellanato; le porte interne sono in legno tamburato.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona,
- c)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas metano corredato da radiatori in acciaio. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

d)- elettrico: impianto elettrico è sotto traccia. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

e)- citofonico: l'unità è dotata di video-citofono;

f)- condizionamento: l'unità è dotata di impianto di raffrescamento del tipo a pompa di calore con unità esterne poste nella corte di prosperità e split a parete nelle camere e nella zona soggiorno. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso come segue:

- abitazione piano terra: a nord con beni di cui al mappale 1102 e mappale 742; ad est con beni di cui al mappale 176 sub. 21 e mappale 742; ad ovest con beni di cui al mappale 174; a sud ascensore, vano scale e disimpegno e rampa carrabile comuni mappali 176 sub. 15, sub. 14 e sub. 13, tutti del foglio 24 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto;
- cantina piano interrato: a nord ed ovest con area di manovra comune mappale 176 sub. 13; ad est e sud con terrapieno, tutti del foglio 24 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con lettera ricevuta a mezzo PEC in data 04/08/2025.

Si precisa comunque che l'unità immobiliare sopra descritta risulta oggetto di un contratto preliminare di acquisto stipulato in data 19/02/2019, registrato a Viareggio il 20/02/2019 al n. 525 serie 3, con cui la _____ in persona del

rappresentante legale, _____ vendeva a _____
_____ cod. fisc. _____ l'appartamento e cantina

_____ oggetto di stima.

Il prezzo vendita era fissato in € _____ da corrispondere come segue:

- a)- € _____ come caparra alla firma del preliminare;
- b)- € _____ in 36 rate di € _____ a partire dal 15/03/2019;
- c)- € _____ all'atto con eventuale accollo, in via alternativa, del finanziamento.

La data di stipula era convenuta entro il 28/02/2022, il bene ad oggi risulta occupato dalla _____.

L'immobile comunque è nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della _____
_____ per la piena proprietà, come segue:

- foglio 24 mappale 178 sub. 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 113, totale escluse aree scoperte mq. 102, Rendita Catastale € 852,15, via Paolo Savi n. 184 Piano S1-T.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento del 11/09/2012 Pratica n. LU0139672 in atti dal 11/09/2012 n. 28022.1/2012; variazione del 06/10/2011 Pratica n. LU0158999 in atti dal 06/10/2011 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione n. 38416.1/2011.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 176 sub. 8 deriva dalla soppressione e riorganizzazione delle particelle 176 sub. 5 e sub. 6. Le particelle 176 sub. 5 e sub. 6 sono derivate a loro volta dalla soppressione delle particelle 176 sub. 4, sub. 3, sub. 2 e sub. 1.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi, eventuali aggiornamenti, se necessari, restano a carico del futuro aggiudicatario.

Si precisa solamente che la mappa catastale denominata "wegis" ad oggi non rispecchia lo stato dei luoghi, in quanto dove si trova la corte privata a corredo del bene, è presente la campitura come se vi fosse un fabbricato, quando in realtà è un'area libera da costruzioni. L'atto di aggiornamento per la corretta rappresentazione, con metodologia PREGEO, resta a cura e spesa del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0015092 del 07/02/2012:

- a)- sub. 13 mappale 176: bene comune non censibile, area di manovra auto e disimpegni comuni ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- b)- sub. 14 mappale 176: bene comune non censibile, vano scale e ascensore comuni ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- c)- sub. 15 mappale 176: bene comune non censibile, locale di deposito comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19;
- d)- sub. 25 mappale 176: bene comune non censibile, ingresso, vano scale, ascensore comune ai sub. 21, 22, 23 e 24;
- e)- sub. 26 mappale 176: bene comune non censibile, vano contatori comune ai sub. 20, 21, 22, 23, 24 e 25;
- f)- mappale 1102: bene comune censibile, area urbana (interclusa) di mq. 11 (derivata da tipo di frazionamento n. 157212 del 03/10/2011) comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare al cui interno è presente il bene sopra riferito sono pervenuti alla società _____ con sede in _____ per atto di fusione società Notaio Fabio Monaco del 05/10/2007 repertorio n. 40587 trascritto a Lucca il 16/10/2007 al n. 12519 di reg. part., da potere della società _____ con sede in _____

Alla società _____ con sede in _____ i beni erano pervenuti per decreto di trasferimento immobili, atto del Tribunale di Lucca del 30/10/2002 repertorio n. 3156, trascritto a Lucca il 04/11/2002 al n. 12680 di reg. part.,

da potere della società

con sede in

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

a)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica che assieme alle certificazioni degli impianti, si trovano allegati alla certificazione di abitabilità, agli atti del Comune di Viareggio.

L'A.P.E. ad oggi risulta scaduta in quanto era stata redatta in data 22/09/2011, dall'analisi della stessa l'immobile risultava in classe energetica E; il costo per la nuova certificazione resta a carico del futuro aggiudicatario.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato "Condominio via Savi 182" cod. fisc. _____, l'amministratore di condominio,

interpellato da sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- il mappale 176 sub. 7 nel regolamento di condominio ha come attribuzione di identificativo il sub. "A2" millesimi generali 194,217;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- all'ultimo bilancio il debito risulta pari ad € 6.710,59.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima

a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto

non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- Concessione Edilizia in sanatoria n. 33 del 28/01/1994, derivante da domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentato in data 19/08/1986 al Prot. Gen. n. 9337 avente per oggetto il cambio di destinazione di fabbricato esistente di civile abitazione e magazzino in attività sportiva;
- 2)- Permesso di Costruire n. 247 del 26/09/2009, rilasciata a seguito di domanda del 31/10/2008 Prot. Gen. n. 81858 avente per oggetto l'attuazione del piano di recupero delibera G.C. n. 555 del 24/09/2008. comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Viareggio in data 07/10/2009 Prot. Gen. n. 68825;

3)- S.C.I.A. n. 560 del 21/03/2011 presentata in data 16/03/2011 Prot. Gen. n. 16150, variante al Permesso di Costruire n. 247 del 26/09/2009;

4)- Relazione di fine lavori a firma dell'Ing. Gabriele Cinquini depositata presso la Regione Toscana (ex. Genio Civile) il 31/08/2010 Pratica Sismica n. 10771 Prot. n. 225166;

4)- Dichiarazione di ultimazione lavori, Certificato di Conformità, deposito stato finale ed Attestazione di abitabilità – agibilità dei lavori di cui alla C.E. n. 247 del 2009 e S.C.I.A. n. 560 del 2011, depositata presso il Comune di Viareggio in data 18/10/2001 Prot. Gen. n. 61436.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede in _____, in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 4%;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, si vuole solo evidenziare che la tipologia sia del cancello carrabile sia di quello pedonale che affaccia su via Paolo Savi differisce leggermente da quanto graficamente riportato nell'elaborato grafico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per

l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 4 – edifici di scarso valore storico architettonico art. 39.6;
- Morfotipi dell'insediamento: T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi;
- Il Lotto rientra nel perimetro del territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014);
- Disciplina delle zone urbanistiche: Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A);
- Il lotto rientra nell'Utoe 6 Porto Darsena.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 25/03/2009 reg. part. n. 974:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 25/03/2009 al n. 974 di reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 23/03/2009 repertorio n. 43325. Iscritta per l'importo di € di cui importo capitale di € durata 10 anni. Grava in origine sui beni identificati al catsto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 5 e sub. 6. Con annotazione in data 13/08/2014 reg. part. n. 1278 si è proceduto al frazionamento in quota dell'originario mutuo. All'immobile foglio 24, mappale 176 sub. 8 è stata attribuita una quota di ipoteca di € corrispondente a quota capitale di € . A favore della contro

2)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n. 1088/2024; iscritta per la somma di € 0 di cui importo capitale di € . Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 553 sub. 2, 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77, 401 sub. 98, 401 sub. 106, 1037 sub. 72; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 1068 sub. 10 e 1068 sub. 11; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore di contro ;

3)- Trascrizione contro del 17/04/2025 reg. part. n. 4864:

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della
contro

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e

consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 7: Appartamento per civile abitazione in Viareggio, via Paolo Savi n. 182.

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Viareggio, riporta per l'anno 2024 2° semestre nella fascia Periferica Darsena, Zona Interna Fino Alla Ferrovia, Ex. Campo Di Aviazione; Codice di Zona: "D5"; Tipologia prevalente: "Abitazioni di tipo economico"; Destinazione: "Residenziale"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: uffici con valore al mq. minimo di € 1.800,00 - massimo di € 2.400,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 2019 n. 14354 di reg. part. unità di categoria A/2, in via Paolo Savi,

180 Viareggio, superficie commerciale circa mq. 86,08 , valore di compravendita € 235.000,00 prezzo medio €/mq. 2.730,02;

2)- trascrizione del 2020 n. 9047 di reg. part. unità di categoria A/2 in via Paolo Sabi, 180 Viareggio, superficie commerciale circa mq. 118,36 , valore di compravendita € 270.000,00 prezzo medio €/mq. 2.291,18;

3)- trascrizione del 2021 n. 766 di reg. part. unità di categoria A/2 in via Virgilio, 118 Viareggio, superficie commerciale circa mq. 118,36 , valore di compravendita € 285.000,00 prezzo medio €/mq. 2.407,91.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 2.500,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 2.500,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Lotto n. 7: appartamento per civile abitazione in Viareggio, via Paolo Savi civico n. 182.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 99	100%	mq. 99
Corte privata	mq. 83	20%	mq. 16,60

Terrazzo	mq. 4	30%	mq. 1,20
Cantina	mq. 8	25%	mq. 2
Totale superficie			mq. 118,80

mq. 118,80 x 2.500,00 €/mq. = €. 297.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto n. 7: Appartamento per civile abitazione in Viareggio, via Paolo Savi civico n. 182.

€. 297.000,00 - 20% = €. 237.600,00

Arrotondato ad € 238.000,00 (Euro ducentotrentottomila/00).

LOTTO n. 8

DESCRIZIONE E STIMA:

Lotto n. 8: Fabbricato terra tetto per civile abitazione posto in Viareggio, Via Scutari n. 17.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su civile abitazione a schiera con altre similari, da terra a tetto elevata su tre piani fuori terra compreso il terrestre, in ottimo stato di conservazione, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, via Scutari n. 17.

Trattasi di unità per civile abitazione, della tipologia definita “Viareggina”, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, piccolo bagno ricavato nel sottoscala e corte interna; piano primo disimpegno, due camere corredate da terrazzo e bagno; al piano secondo a tetto disimpegno due camere e bagno; tutti i locali sono collegati da scala interna.

Si accede alla abitazione direttamente dalla via Scutari civico 17.

L'appartamento presenta una superficie netta a pavimento, escluso vano scale, al piano terra di circa mq. 42 ed altezza interna di circa ml. 2,72 , la corte di corredo ha un superficie netta a pavimento di circa mq. 46; al piano primo di circa mq. 40 ed altezza interna di circa ml. 2,70 e terrazzi per circa mq. 8; al piano secondo di circa mq. 41 con altezza in gronda di circa ml. 2,22 ed in colmo di circa ml. 3,74.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale , ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è nel quartiere denominato “Marco Polo Don Bosco” di Viareggio, a circa Km 1 dal lungomare.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato si presenta in ottime condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente l'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione, vista la recente ristrutturazione e mai abitato, non sono presenti problemi di salubrità od altro.

Le rifiniture presenti sono superiori alla media, esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; gli infissi esterni sono in PVC effetto legno dotati di vetro camera ed avvolgibili in plastica con sistema di avvolgimento

elettrico; la porta d'ingresso è in legno di tipo non blindato, le porte interne sono in legno.

Internamente al piano terra sono presenti in tutti i locali, pavimenti in mattonelle di pietra, nel bagno il rivestimento è di ceramica; al piano primo pavimento in mattonelle di pietra nel disimpegno e parquet nelle camere, nel bagno pavimento e rivestimento in mattonelle di marmo e pareti a stucco veneziano; al piano secondo pavimento in mattonelle di pietra nel disimpegno e parquet nelle camere, nel bagno pavimento e rivestimento in mattonelle di marmo e pareti a stucco veneziano. I terrazzi sono con mattonelle tipo gres-pocellanato come anche la corte esclusiva; la scala interna è rivestita in pietra naturale.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona,
- c)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas metano, con impianto radiante a pavimento. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- d)- elettrico: impianto elettrico è sotto traccia. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che

non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

e)- citofonico: l'unità è dotata di video-citofono;

f)- condizionamento: l'unità è dotata di impianto di raffrescamento del tipo a pompa di calore autonomo corredato da split a parete nelle camere e nella zona soggiorno. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

g)- impianto solare: impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Si precisa che per detto impianto sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, che sono allegate alla dichiarazione di abitabilità agli atti del Comune di Viareggio. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

Si precisa infine che nel bagno al piano primo è presente vasca idromassaggio.

CONFINI:

Il bene confina nel complesso a nord con via Scutari; ad est con beni di cui al mappale 214; ad ovest con beni di cui al mappale 212; a sud con beni di cui ai mappali 208 e 137, tutti del foglio 3 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con lettera ricevuta a mezzo PEC in data 04/08/2025; l'immobile è nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto della

per la piena proprietà, come segue:

- foglio 3 mappale 213 sub. 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 184, totale escluse aree scoperte mq. 176, Rendita Catastale € 1.557,12, via Scutari n. 17 Piano T-1-2.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 12/12/2012 Pratica n. LU0223175 in atti dal 12/12/2012 n. 68630.1/2012; variazione del 23/12/2011 Pratica n. LU0200871 in atti dal 23/12/2011 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n. 43299.1/2011.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 213 sub. 3 deriva dalla soppressione del mappale 213 sub. 2 come da ultima variazione sopra riferita. Il mappale 213 sub. 2 deriva dal mappale 213 sub. 1 per demolizione parziale del 11/09/2008 Pratica n. LU0190819 in atti dal 11/09/2008 n. 12322.1/2008. Il mappale 213 sub. 1 deriva dai mappali 213 e 217 graffati per variazione del 21/11/2001 Pratica n. 306538 in atti dal 21/11/2001 modifiche interne ampliamento n. 8839.1/2001. I mappali 213 e 217 graffati derivano dal mappale 213 intero per variazione del 18/07/2001 Pratica n. 189831 in atti dal 18/07/2001 rettifica identificativo P.G. 189804/01 n. 5461.1/2001. Il mappale 213

intero proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, in quanto al piano terra nel sotto-scala è rappresentato in ripostiglio anziché il presente servizio igienico. Il costo della variazione catastale per la corretta rappresentazione della planimetria resta a carico del futuro aggiudicatario.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del fabbricato sono pervenuti alla società
con sede in per
atto di compravendita Notaio Fabio Monaco del 29/04/2010 repertorio n. 45036
trascritto a Lucca il 06/05/2010 al n. 5003 di reg. part., da potere di

A e
il bene era pervenuto per atto di compravendita Notaio Giuseppe Losito del
18/12/2001 repertorio n. 62708 trascritto a Lucca il 21/12/2001 al n. 13609 di reg. part.,
da potere di .

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

a)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004;

b)- atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato mezzo scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Fabio Monaco del 27/05/2010 repertorio n. 45173, trascritto a Lucca il 03/06/2010 al n. 27/05/2010, a favore del Comune di Viareggio con sede in Viareggio

contro

con sede in

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 2.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica che assieme alle certificazioni degli impianti, si trovano allegati alla certificazione di abitabilità, agli atti del Comune di Viareggio.

L'A.P.E. ad oggi risulta scaduta in quanto era stata redatta in data 27/12/2011, dall'analisi della stessa l'immobile risultava in classe energetica A; il costo per la nuova certificazione resta a carico del futuro aggiudicatario.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione del soggetto verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Viareggio ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione

errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967, in particolare edificato con Licenza di Costruire n. 355 del 25/11/1949, successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- Accertamento di Conformità e Compatibilità Paesaggistica n. 292 del 01/10/2008 ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 sostituito dall'art. 27 del D.Lgs. 157/2006;
- 2)- Accertamento di Conformità n. 219 del 10/08/2009 ai sensi dell'art. 140 della L.R. n. 1/2005;
- 3)- Autorizzazione Paesaggistica n. 494 del 06/11/2009;
- 4)- D.I.A. n. 1046 del 21/05/2010 presentata in data 16/03/2011 Prot. Gen. n. 16150, variante al Permesso di Costruire n. 247 del 26/09/2009;
- 5)- Comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Viareggio in data 06/08/2010 Prot. Gen. n. 50988. Integrata in data 22/10/2010 Prot. Gen. n. 66093;
- 6)- Collaudo statico a firma dell'Arch. Alberto Guidi depositato presso la Regione Toscana Pratica Sismica n. 11944 del 22/02/2011 Prot. n. 46147;

7)- Dichiarazione di ultimazione lavori, Certificato di Conformità dell'Opera, deposito variante di fine lavori ed Attestazione di Abitabilità depositata presso il Comune di Viareggio in data 27/12/2011 Prot. Gen. n. 76127, integrata in data 02/01/2012 Prot. Gen. n. 87.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

con sede in _____, in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 4%;

2)- realizzazione di un piccolo servizio igienico al piano terra al posto di un ripostiglio.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che non possa essere sanato l'abuso riscontrato al piano terra in quanto è in contrasto con le norme igienico sanitarie, poiché il w.c. è posto nel sotto-scala dove è presente un'altezza interna inferiore ai ml. 2,40.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Regolamento Urbanistico Vigente, l'area su cui si eleva l'immobile presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- Classificazione degli edifici: 3 – edifici di valore tipologico art. 39.5;
- Morfotipi dell'insediamento: T.R.1 - Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi;
- Il lotto rientra nel perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014);
- Disciplina delle zone urbanistiche: Art. 40 Zone di insediamento residenziale di impianto storico (A);
- Il lotto rientra nell'Utoe 2 Marco Polo.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro 06/05/2010 reg. part. n. 1505:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 06/05/2010 al n. 1505 di reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 29/04/2010 repertorio n. 45037, iscritta per la somma di € _____ di cui importo capitale di € _____ 0 durata 6 anni. Grava in origine sui beni identificati al Catasto

Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 2. Con annotazione in data 18/02/2011 reg. part. n. 465 si è proceduto all'erogazione parziale. Con annotazione in data 17/01/2012 reg. part. n. 149 si è proceduto all'erogazione a saldo. A favore della
contro ;

2)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n. 1088/2024; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € .
Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 553 sub. 2, 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77, 401 sub. 98, 401 sub. 106, 1037 sub. 72; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 1068 sub. 10 e 1068 sub. 11; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore di contro

3)- Trascrizione contro del 17/04/2025 reg. part. n. 4864:

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del

Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della _____ contro _____

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per

l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 8: Fabbricato terra tetto per civile abitazione posto in Viareggio, Via Scutari civico 17.

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Viareggio, riporta per l'anno 2024 2° semestre nella fascia Centrale Capoluogo zona nord, Don Bosco, Marco Polo; Codice di Zona: "B2"; Microzono: 2, Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Residenziale"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: Abitazioni civili con valore al mq. minimo di € 2.350,00 - massimo di € 2.900,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione del 2021 n. 10949 di reg. part. unità di categoria A/2, in via Torino, 24 Viareggio, superficie commerciale circa mq. 159 , valore di compravendita € 450.000,00 prezzo medio €/mq. 2.830,19;
- 2)- trascrizione del 2023 n. 9278 di reg. part. unità di categoria A/2 in via Zara, 38 Viareggio, superficie commerciale circa mq. 108 , valore di compravendita € 325.000,00 prezzo medio €/mq. 3.009,26;

3)- trascrizione del 2020 n. 3599 di reg. part. unità di categoria A/2 in via Venezia, 29 Viareggio, superficie commerciale circa mq. 175,23 , valore di compravendita € 470.000,00 prezzo medio €/mq. 2.682,19.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 2.800,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 3.000,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Lotto n. 8: Fabbricato terra tetto per civile abitazione posto in Viareggio, Via Scutari civico 17.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano T-1°-2°	mq. 183	100%	mq. 183
Corte privata	mq. 46	20%	mq. 9,20
Terrazzi	mq. 8	30%	mq. 2,40
Totale superficie			mq. 194,60

mq. 194,60 x 3.000,00 €/mq. = € 583.800,00

Arrotondato ad € 584.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto n. 8: Fabbricato terra tetto per civile abitazione posto in Viareggio, Via Scutari civico 17.

€. 584.000,00 - 20% = €. 467.200,00

Arrotondato ad € 467.000,00 (Euro quattrocentosessantasettemila/00).

LOTTO n. 9

DESCRIZIONE E STIMA:

Lotto n. 9: Villa padronale per civile abitazione corredata da terreni e manufatti pertinenziali posta in Massarosa, Via del Monticello n. 157.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su villa padronale per civile abitazione divisa in due unità abitative, corredata da parco in pessime condizioni di manutenzione e manufatti pertinenziali, oltre i diritti di 1/1 dell'enfiteuta su piccola presella di terreno facente parte del parco della villa di catastali mq. 560 (mappale 424 foglio 35 Massarosa), ubicato il tutto in Comune di Massarosa, via del Monticello n. 157.

Trattasi di villa padronale per civile abitazione, in categoria di lusso, elevata su tre piani, sfalsati tra loro fuori terra oltre ad una porzione seminterrata, così composta, come desunto, anche, dalla tavola del condono edilizio rilasciato:

Unità di cui al mappale 4919 sub. 1 foglio 35 di Massarosa:

a)- al piano seminterrato da: soggiorno, sala da biliardo, studio corredato da bagno, cucina, tinello, cinque vani per cantina, caveau con porta blindata in acciaio, disimpegni, ripostigli, locali pompe, bagni, locali doccia, spogliatoi, locale termo, due vani scale ed ascensore per accedere al piano terra;

b)- al piano terra: ingresso, ripostigli, w.c., ampia sala, disimpegni, studio, soggiorno, due cucine, tinello, altro soggiorno, camera con bagno e stanza armadi, correda il tutto porticato con struttura metallica privo di copertura, terrazzi esterni con aiuole e camminamenti. Sono inoltre presenti due vani scale ed ascensore per accedere al piano seminterrato e primo;

c)- al piano primo: disimpegno, numero quattro camere con bagno personale, due studi, due ripostigli, ballatoi interni ed esterni e due ampie terrazze; sono inoltre presenti due vani scale ed ascensore per accedere al piano terra e secondo;

d)- al piano secondo: disimpegno, ripostiglio, mansarda, w.c., terrazza coperta e terrazza. È inoltre presente ballatoio con scale ed ascensore per accedere al piano primo. Correda la villa due locali poco discosti ad uso deposito, locali tecnici dove è presente serbatoio dell'acqua, due centrali elettriche, cabina ENEL e parco in completo stato di abbandono infestato da piante di tipo "rovi" di complessivi mq. 19.139 catastali, dove è ubicato barbecue con alta canna fumaria in cemento armato, piccolo fabbricato realizzato in legno ad uso pollaio, oltre a camminamenti pedonali e carrabili.

Unità di cui al mappale 4919 sub. 2 foglio 35 di Massarosa, posta al solo piano seminterrato composta da ingresso-soggiorno-cucina e bagno.

Si accede al complesso immobiliare dalla via del Monticello dal civico 157, tramite il cancello carrabile e pedonale di tipo scorrevole che apre direttamente sul fronte principale della villa dove è presente una zona lastricata destinata a parcheggio, ed

anche da altro cancello carrabile e pedonale che immette in strada privata di proprietà (mappale 344 foglio 35 di Massarosa) posta all'inizio di via del Monticello.

Si precisa che la strada che porta all'ingresso principale denominata via del Monticello, ad oggi, catastalmente è rappresentata dai mappali 411 di proprietà della

è dal mappale 1080 bene comune non censibile dal 23/03/1978.

Il complesso edilizio sopra descritto è individuabile nella allegata planimetria fuori scala su base catastale con il contorno in colore rosa.

La villa nel suo complesso presenta una superficie netta a pavimento, al piano seminterrato, esclusi vani scale ed ascensore, di circa mq. 199 di zona abitabile e circa mq. 292 di vani a servizio (cantine, ripostigli ecc.), ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,50 e ml. 1,10; al piano terra, esclusi vani scale ed ascensore, di circa mq. 304 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,68 e ml. 2,75. Terrazzi per circa mq. 289; al piano primo, esclusi vani scale, ballatoi interni ed esterni ed ascensore, di circa mq. 189 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,41 e ml. 2,98. Terrazzi di circa mq. 92; al piano secondo, esclusi vani scale, ballatoio interno ed ascensore, di circa mq. 44 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 1,10 e ml. 3,81. Terrazzi di circa mq. 23.

I locali tecnici a servizio esterni alla villa hanno una complessiva superficie netta a pavimento di circa mq. 60 ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,30 ed i circa ml. 2,67; il locale al cui interno è presente la cisterna dell'acqua ed i locali elettrici non vengono conteggiati in quanto trattasi di zone tecniche di servizio alla villa, non suscettibili a modificazione vista la loro destinazione.

Si fa presente che nel conteggio sopra riportato delle superficie utili non si sono prese in considerazione le zone con altezza inferiore ai ml. 1,50; inoltre alcune zone della villa, con particolare riferimento al piano seminterrato, non sono ad oggi accessibili causa la

presenza di piante infestanti che ne ostruiscono gli accessi.

Trattasi di fabbricato edificato alla metà degli anni 70 con struttura portante in cemento armato con vaste porzioni a vista, struttura stilisticamente di particolare fattura e pregio architettonico per quegli anni, posto in zona collinare, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è posto a circa Km 2 dal centro di Massarosa e circa Km 20 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione, l'immobile, comunque, non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere; sono ben evidenti fenomeni di ossidazione dei ferri esterni della struttura in cemento armato con conseguente distaccamento del copri-ferro e caduta a terra di calcinacci.

Internamente la villa si presenta in scarse condizioni di manutenzione, sono presenti fenomeni di umidità di risalita sulle pareti interne ed anche sulla pavimentazione della cantina e del grande soggiorno al piano terra.

Le rifiniture presenti erano per l'epoca di costruzione di particolare pregio con pavimenti in cotto ed in parquet, nei bagni pavimenti e rivestimenti di ceramica; esternamente il fabbricato si presenta parte a cemento armato a vista ed in parte rivestito di mattonelle tipo pietra; internamente le pareti sono parte tinteggiate, parte in cemento armato a vista e parte rivestite di legno; gli infissi esterni sono in legno e vetro, le porte interne sono in legno.

Le scale interne sono rivestite di legno, inoltre al piano terra, nella zona centrale della villa, è presente grande camino in rame, la zona si presenta tipo "openspace" dove sono

visibili i ballatoi interni del piano primo e secondo.

Si fa presente che prima del sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziale, aprile 2025, la villa era stata vandalizzata, infatti alcuni dei vetri di ingresso erano stati sfondati; in seguito la stessa è stata messa in sicurezza applicando delle pannellature in legno a chiusura dell'involucro esterno.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti, comunque visto il completo stato di abbandono in cui da anni verte l'immobile, il sottoscritto Esperto stimatore dubita che gli impianti tecnologici presenti siano ad oggi funzionanti.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: non è stato possibile accertare se l'unità è allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;
- c)- gas: non è stato possibile accertare se l'unità è allacciata alla rete del gas metano passante in zona;
- d)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo parte con fan-coil e parte con radiatori in ghisa. Nella centrale termica è presente una caldaia della quale non è stato possibile identificare l'alimentazione. Per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. L'impianto così come visto sicuramente non è a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta esterna. Per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. L'impianto così come visto sicuramente non è a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento resta a carico del futuro aggiudicatario;

f)- citofonico: l'unità è dotata di video-citofono;

g)- ascensore: tutti piani sono collegati da ascensore interno alla villa. Per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. L'impianto così come visto sicuramente non è a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

Il bene confina nel complesso a nord con beni di cui ai mappali 1871, 1890, 4638, 343, 5317, 5318, 5319, 5316 e 1613; ad est con beni di cui ai mappali 1613, 427 e 425; ad ovest con beni di cui al mappale 1370, 1371, 1512, 1080 (via Monticello), 1229 e 1482; a sud con via del Monticello, tutti del foglio 35 di Massarosa, salvo se altri o meglio di fatto.

Il mappale 417 che è esterno al parco della villa confina nel complesso a nord con via del Monticello; a sud con beni di cui ai mappali 416, 418, 419 e 420; ad est con bene di cui al mappale 4345; ad ovest con beni di cui ai mappali 415 e 414, tutti del foglio 35 di Massarosa, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2025, risulta libero da locazioni; l'immobile è nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il compendio immobiliare è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, al giusto conto della _____ per la piena proprietà, come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa:

1)- abitazione principale, villa: **foglio 35 mappale 4919 sub. 1**, categoria A/8, classe 3, consistenza 41 vani, superficie catastale totale mq. 1.218, totale escluse aree scoperte mq. 1.148, Rendita Catastale € 8.152,27, località Monticello n. 157 piano S1-T - 1-2.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 05/04/2013 Pratica n. LU0074442 in atti dal 05/04/2013 n. 47059.1/2013; variazione nel classamento del 23/10/2007 Pratica n. LU0214622 in atti dal 23/10/2007 n. 15426.1/2007; costituzione del 19/01/2007 Pratica n. LU0010995 in atti dal 19/01/2007 n. 127.1/2007.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi, si precisa solamente che non esiste più il porticato posto al piano terra, in quanto è presente solo la struttura metallica portante e non la copertura. Il costo della eventuale variazione catastale per la corretta rappresentazione della planimetria resta a carico del futuro aggiudicatario.

2)- abitazione interna alla villa: **foglio 35 mappale 4919 sub. 2**, categoria A/7, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 35, totale escluse aree scoperte mq. 34, Rendita Catastale € 322,79, località Monticello n. 157 piano S1.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 05/04/2013 Pratica n. LU0074443 in atti dal 05/04/2013 n. 47060.1/2013; variazione nel classamento del 23/10/2007 Pratica n.

LU0214624 in atti dal 23/10/2007 n. 15428.1/2007; costituzione del 19/01/2007 Pratica n. LU0010995 in atti dal 19/01/2007 n. 127.1/2007.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4919 intero di mq. 4.559 deriva dalla soppressione e frazionamento dei mappali di impianto 413 e 412 Tipo Mappale del 07/06/2006 Pratica n. LU0081045 in atti dal 07/06/2006 n. 81045.1/2006 e precedenti variazioni.

3)- deposito acqua e centrali elettriche: **foglio 35 mappale 4889 sub. 1** categoria C/2 classe 6 consistenza 42 mq., Rendita Catastale € 145,33 , via del Monticello n. 157 piano T.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con la stato dei luoghi.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 05/04/2013 Pratica n. LU0074440 in atti dal 05/04/2013 n. 47057.1/2013; variazione nel classamento del 04/10/2007 Pratica n. LU0201556 in atti dal 04/10/2007 n. 14717.1/2007; costituzione del 18/01/2007 Pratica n. LU0009771 in atti dal 18/01/2007 n. 118.1/2007.

4)- cabina ENEL: **foglio 35 mappale 4889 sub. 2** categoria D/1, Rendita Catastale € 100,00 , via del Monticello n. 157 piano T.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con la stato dei luoghi.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 05/04/2013 Pratica n. LU0074441 in atti dal 05/04/2013 n. 47058.1/2013; variazione del 04/10/2007 Pratica n. LU0201378 in atti dal 04/10/2007 rettifica classamento n. 14643.1/2007; costituzione del 18/01/2007 Pratica n. LU0009771 in atti dal 18/01/2007 n. 118.1/2007.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4889 intero di mq. 70 deriva da porzione del mappale 412 Tipo Mappale e di frazionamento del 23/03/2006 Pratica n. LU0044485 in atti dal 23/03/2006 (n. 44485.1/2006) e precedenti variazioni.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa:

5)- **foglio 35 mappale 756** qualità seminativo arborato classe 1 superficie 525 mq.,
Reddito Dominicale € 3,39 Reddito Agrario € 2,44.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 756 di mq. 525 deriva dal mappale 756 di mq. 800 frazionamento del 15/01/1976 in atti dal 14/11/1985 Notaio Raspini Francesco n. 94576. Il mappale 756 di mq. 800 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

6)- **foglio 35 mappale 4909** qualità uliveto classe 3 superficie 3.060 mq., Reddito Dominicale € 7,11 Reddito Agrario € 0,95.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4909 di mq. 3.060 deriva dal mappale 4888 di mq. 8.530 frazionamento del 07/06/2006 Pratica n. LU0081045 in atti dal 07/06/2006 n. 81045.1/2006. Il mappale 4888 di mq. 8.530 deriva dal mappale 412 di mq. 8.600 frazionamento del 23/03/2006 Pratica n. LU0044485 in atti dal 23/03/2006 n. 44485.1/2006. Il mappale 412 di mq. 8.600 deriva dal mappale 412 di mq. 9.355 tabella di variazione del 20/09/1989 Pratica n. LU0081225 in atti dal 23/05/2005 IST.81218/5 inserimento modello 26 in atti e wegis n. 318.1/1989. Il mappale 412 di mq. 9.355 deriva dal mappale 412 di mq. 9.700 frazionamento del 26/01/1977 in atti dal 14/11/1985 Notaio Sartini Arnaldo n. 127277. il mappale 412 di mq. 9.700 deriva dal mappale 412 di mq. 9.830 frazionamento del 15/01/1976 in atti dal 14/11/1985 Notaio Raspini Francesco n. 94576. Il mappale 412 di mq. 9.830 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

7)- **foglio 35 mappale 4911** qualità uliveto classe 3 superficie 19 mq., Reddito Dominicale € 0,04 Reddito Agrario € 0,01.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4911 di mq. 19 deriva dal mappale 4888 di mq. 8.530 frazionamento del 07/06/2006 Pratica n. LU0081045 in atti dal 07/06/2006 n. 81045.1/2006. Il mappale 4888 di mq. 8.530 deriva dal mappale 412 di mq. 8.600 frazionamento del 23/03/2006 Pratica n. LU0044485 in atti dal 23/03/2006 n. 44485.1/2006. Il mappale 412 di mq. 8.600 deriva dal mappale 412 di mq. 9.355 tabella di variazione del 20/09/1989 Pratica n. LU0081225 in atti dal 23/05/2005 IST.81218/5 inserimento modello 26 in atti e wegis n. 318.1/1989. Il mappale 412 di mq. 9.355 deriva dal mappale 412 di mq. 9.700 frazionamento del 26/01/1977 in atti dal 14/11/1985 Notaio Sartini Arnaldo n. 127277. il mappale 412 di mq. 9.700 deriva dal mappale 412 di mq. 9.830 frazionamento del 15/01/1976 in atti dal 14/11/1985 Notaio Raspini Francesco n. 94576. Il mappale 412 di mq. 9.830 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

8)- **foglio 35 mappale 4912** qualità uliveto classe 3 superficie 2.975 mq., Reddito Dominicale € 6,91 Reddito Agrario € 0,92.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4912 di mq. 2.975 deriva dal mappale 4888 di mq. 8.530 frazionamento del 07/06/2006 Pratica n. LU0081045 in atti dal 07/06/2006 n. 81045.1/2006. Il mappale 4888 di mq. 8.530 deriva dal mappale 412 di mq. 8.600 frazionamento del 23/03/2006 Pratica n. LU0044485 in atti dal 23/03/2006 n. 44485.1/2006. Il mappale 412 di mq. 8.600 deriva dal mappale 412 di mq. 9.355 tabella di variazione del 20/09/1989 Pratica n. LU0081225 in atti dal 23/05/2005 IST.81218/5 inserimento modello 26 in atti e wegis n. 318.1/1989. Il mappale 412 di mq. 9.355 deriva dal mappale 412 di mq. 9.700 frazionamento del 26/01/1977 in atti dal 14/11/1985 Notaio Sartini Arnaldo n. 127277. il mappale 412 di mq. 9.700 deriva dal mappale 412 di mq. 9.830 frazionamento del 15/01/1976 in atti dal 14/11/1985 Notaio

Raspini Francesco n. 94576. Il mappale 412 di mq. 9.830 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

9)- **foglio 35 mappale 4913** qualità uliveto classe 3 superficie 28 mq., Reddito Dominicale € 0,07 Reddito Agrario € 0,01.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4913 di mq. 28 deriva dal mappale 1481 di mq. 65 frazionamento del 07/06/2006 Pratica n. LU0081045 in atti dal 07/06/2006 n. 81045.1/2006. Il mappale 1481 di mq. 65 deriva dal mappale 412 di mq. 9.700 frazionamento del 26/01/1977 in atti dal 14/11/1985 Notaio Sartini Arnaldo n. 127277. Il mappale 412 di mq. 9.700 deriva dal mappale 412 di mq. 9.830 frazionamento del 15/01/1976 in atti dal 14/11/1985 Notaio Raspini Francesco n. 94576. Il mappale 412 di mq. 9.830 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

10)- **foglio 35 mappale 4915** qualità uliveto classe 3 superficie 853 mq., Reddito Dominicale € 1,98 Reddito Agrario € 0,26.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4915 di mq. 853 deriva dal mappale 422 di mq. 1.230 frazionamento del 07/06/2006 Pratica n. LU0081045 in atti dal 07/06/2006 n. 81045.1/2006. Il mappale 422 di mq. 1.230 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

11)- **foglio 35 mappale 4917** qualità uliveto classe 3 superficie 209 mq., Reddito Dominicale € 0,49 Reddito Agrario € 0,06.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 4917 di mq. 209 deriva dal mappale 423 di mq. 590 frazionamento del 07/06/2006 Pratica n. LU0081045 in atti dal 07/06/2006 n. 81045.1/2006. Il mappale 423 di mq. 590 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

12)- **foglio 35 mappale 344** qualità seminativo arborato classe 1 superficie 2.830 mq.,

Reddito Dominicale € 18,27 Reddito Agrario € 13,15.

Si fa presente che detto terreno è in realtà la strada asfaltata che dall'inizio della via del Monticello porta alla villa padronale.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 344 di mq. 2.830 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

13)- **foglio 35 mappale 345** qualità seminativo arborato classe 1 superficie 3.270 mq.,

Reddito Dominicale € 21,11 Reddito Agrario € 15,20.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 345 di mq. 3.270 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

14)- **foglio 35 mappale 346** qualità seminativo arborato classe 1 superficie 2.850 mq.,

Reddito Dominicale € 18,40 Reddito Agrario € 13,25.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 346 di mq. 2.850 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

15)- **foglio 35 mappale 411** qualità seminativo arborato classe 2 superficie 120 mq.,

Reddito Dominicale € 0,62 Reddito Agrario € 0,37.

Si fa presente che detto terreno è fa parte della viabilità che assieme al mappale 1080 porta all'ingresso principale della villa padronale ed è di servizio anche per le esistenti abitazioni poste lungo detta viabilità.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 411 di mq. 120 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

16)- **foglio 35 mappale 417** qualità uliveto classe 2 superficie 570 mq., Reddito

Dominicale € 1,77 Reddito Agrario € 2,50.

Si fa presente che detto terreno non è direttamente collegato con la proprietà in quanto è separato dalla stessa dalla via del Monticello.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 417 di mq. 570 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Presella di terreno facente parte del parco della villa, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, non al giusto conto, in quanto è intestata giustamente alla società _____, ma il diritto indicato è piena proprietà anziché l'intero diritto dell'enfiteuta, come segue:

Catasto Terreni del Comune di Massarosa:

17)- **foglio 35 mappale 424** qualità uliveto classe 3 superficie 560 mq., Reddito Dominicale € 1,30 Reddito Agrario € 0,17.

Si precisa che detto terreno è gravato da livello il tutto come meglio specificato nel paragrafo "PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO".

Dati provenienti dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975.

DOTAZIONI COMUNI:

Dall'analisi dell'ultimo elaborato planimetrico agli atti relativo al mappale 4919 foglio 35 di Massarosa, protocollo n. LU0010995 del 19/01/2007 si precisa che non ci sono parti a comune tra i beni di cui al sub. 1 e sub. 2 mappale 4919.

Dall'analisi dell'ultimo elaborato planimetrico agli atti relativo al mappale 4889 foglio 35 di Massarosa, protocollo n. LU0009771 del 18/01/2007 si precisa che non ci sono parti a comune tra i beni di cui al sub. 1 e sub. 2 mappale 4889.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare sono pervenuti alla società

con sede in _____ per

atto di fusione di società Notaio Fabio Monaco del 18/12/2007 repertorio n. 41014

trascritto a Lucca il 21/12/2007 al n. 15309 di reg. part., da potere della società

con sede in _____ .

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto sopra detto vengono trasferiti alla

_____ i diritti dell'intera piena proprietà su tutti i beni sopra
riferiti, relativamente al fatto che il mappale 424 foglio 35 di Massarosa è gravato da
livello non viene fatta menzione ne nell'atto ne nella relativa nota.

Alla società _____ con sede

_____ i beni sopra riferiti erano pervenuti per atto di mutamento di
denominazione o ragione sociale Notaio Maurizio Novelli del 01/12/2004 repertorio n.
244941 trascritto a Lucca il 15/12/2004 al n. 13967 di reg. part., da potere della società

con sede _____ .

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto sopra detto vengono trasferiti alla

_____ i diritti dell'intera piena proprietà su tutti i beni
sopra riferiti, relativamente al fatto che il mappale 424 foglio 35 di Massarosa è gravato
da livello non viene fatta menzione ne nell'atto ne nella relativa nota.

A fini della cronistoria nei passaggi di proprietà nel ventennio si precisa che:

a)- relativamente ai mappali 342, 343, 345, 346, 348, 1339, 1340, 1341, 344, 411, 412,
413, 417, 423, 756 e 1481 foglio 35 di Massarosa:

pervenuti alla _____ alla società _____ con sede in _____

per decreto di trasferimento immobili atto del Tribunale di Lucca

del 03/03/1998 repertorio n. 309 trascritto a Lucca il 11/03/1998 al n. 2488 di reg. part.,

da potere della società con sede in ;

b)- relativamente ai mappali 422 e 424 foglio 35 di Massarosa:

pervenuti alla società con sede

per atto di compravendita Notaio Guido Politi del 24/11/1994
repertorio n. 25667 trascritto a Lucca il 09/12/1994 al n. 11714 di reg. part. da potere di
Lunardini Pietro nato a Massarosa il 16/05/1919.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto sopra detto vengono trasferiti alla
i diritti di 1/1 dell'enfiteuta sul bene di cui al
mappale 424 foglio 35 di Massarosa ed i diritti dell'intera piena proprietà sul mappale
422 medesimo foglio di mappa. Nell'atto viene esplicitamente detto che il mappale 424 è
gravato da livello.

Il sottoscritto fa presente che nell'atto di provenienza in favore del sig.

nato a da potere dei sig.ri

, Notaio

Arnaldo Sartini del 11/03/1975 repertorio n. 23572 trascritto a Lucca il 22/03/1975 al n.
167 di reg. part., i venditori dichiaravano che il livello in favore della Amministrazione
era stato affrancato.

Si precisa che non è stato rintracciato l'atto di affrancazione presso il competente
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca;

c)- relativamente ai mappali 1339, 1340, 1341, 348, 342, 343, 345, 346, 352, 423, 344,
411, 412, 413, 417, 756, 1481:

pervenuti alla società con sede in

per atto di vendita per autentica di firme Notaio Francesco Paolo

Rivera del 21/11/1989 repertorio n. 86209 trascritto a Lucca il 11/12/1989 al n. 12876 da
potere della società ;

d)- relativamente al mappale 423 foglio 35 di Massarosa:

pervenuto alla società per atto di vendita
Notaio Arnaldo Sartini del 11/11/1981 repertorio n. 30354 trascritto a Lucca il
19/11/1981 al n. 9582 di reg. part., da potere di

e)- relativamente ai mappali 1339 e 1340 foglio 35 di Massarosa:

pervenuti alla società con sede in per
atto di compravendita e permuta Notaio Loris Giacobbe del 09/05/1974 repertorio n.
7952 trascritto a Lucca il 18/05/1974 al n. 4530 di reg. part., da potere di

,

,

e per quanto
riguarda il mappale 1339 e da potere di e
per quanto riguarda il mappale 1340;

f)- relativamente ai mappali 1341, 348, 342, 343, 345, 346, 344, 411, 412, 413, 417, 756
e 1481 del foglio 35 di Massarosa:

pervenuti alla società con sede in per
atto di compravendita con autentica di firme del Notaio Loris Giacobbe del 17/07/1973
repertorio n. 7692 trascritto a Lucca il 26/07/1973 al n. 6043 di reg. part., da potere di

,

1

,

e

.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa che sulla mappa catastale denominata “wegis” è presente con tratteggio un strada poderale che parte dalla villa padronale ed in direzione nord-est prosegue attraverso i mappali 4919, 4909, 343, 345, 4685, 348 e si immette nella via Rio Grande; la stessa continua il suo percorso anche sul confine nord-est dei mappali 345, 346, 1643 e 366 fino a terminare nel mappale 4765. Si ritiene che detta strada poderale sia a servizio dei fabbricati presenti, comunque si fa presente che non sono state rintracciate specifiche trascrizioni di eventuali servitù di passo.

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

a)- servitù di elettrodotto gravante sulla cabina ENEL distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappale 4889 sub. 2 e di interrimento cavi passanti sui mappali 344, 345, 4685 e 348.

Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che dalle ricerche eseguite sui nominativi dei proprietari che si sono susseguiti negli anni non ha trovato la trascrizione dei detta servitù, si precisa però che durante uno dei sopralluoghi al compendio immobiliare era presente ditta edile la quale eseguiva lavori per conto dell'ENEL, compresa la pulizia della strada poderale che attraversa il mappale 343.

Si specifica infine che su una porzione del mappale 417 è stata inglobata, tramite la realizzazione di una recinzione con accesso carrabile che immette sulla via del Monticello, al bene di cui al mappale 420 foglio 35 di Massarosa; si specifica che non sono stati trovati titoli e/o frazionamenti per la cessione di detta porzione di terreno.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata ne dell'Attestato di Prestazione Energetica ne delle certificazioni degli impianti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione del soggetto verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo

dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Massarosa, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Massarosa ha messo a disposizione tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore ha potuto fisicamente visionare la pratica, però non si può escludere che vi siano documenti che non erano posti all'interno dei fascicoli visionati.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massarosa, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato originario, in seguito ampliato, è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967, successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di

destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Licenza Edilizia n. 153/74 del 17/10/1974 rilasciata al conto della società a seguito di domanda del 11/05/1974 per la costruzione di complesso rurale composto di due piani e n. 2 alloggi per complessivi vani 8 più servizi e disimpegno, ufficio e sala riunioni con seminterrato adibito a depositi e magazzini. Si precisa che all'interno del fascicolo non presente ne la comunicazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori;

2)- Concessione Edilizia n. 76/79 del 23/02/1979 rilasciata al conto della società a seguito di domanda del 01/07/1978 per la variante in corso d'opera alla licenza edilizia n. 153/74. La variante consiste in modifiche prospettiche ed interne e la costruzione di vano seminterrato ad uso vano caldaia. Si precisa che all'interno del fascicolo non presente ne la comunicazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori;

3)- Licenza Edilizia n. 270/73 del 20/12/1973 rilasciata al conto della società a seguito di domanda del 11/05/1974 per la costruzione di muretto di recinzione con sovrastante rete metallica ancorata a pali di cemento a delimitazione della proprietà. Si precisa che all'interno del fascicolo non presente ne la comunicazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori;

4)- Concessione Edilizia n. 157/86 del 24/05/1986 rilasciata al conto della società a seguito di domanda del 04/03/1986 per l'installazione di impianto di ascensore. Si precisa che all'interno del fascicolo non presente ne la comunicazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori;

5)- Concessione Edilizia n. 27/86 del 06/02/1986 rilasciata al conto della società a seguito di domanda del 04/03/1986 per la costruzione di gronde e pensiline a corredo di complesso rurale. Si precisa che all'interno del fascicolo non è presente né la comunicazione di inizio lavori né la comunicazione di fine lavori;

6)- C.I.L.A. n. 140 del 2019 Prot. Gen. n. 26233 del 20/09/2019 presentata da _____, per opere di straordinaria manutenzione inerenti la demolizione e rifacimento dei pavimenti, rivestimenti, battiscopa, revisione impianto elettrico, idrosanitario, sostituzione infissi, imbiancatura interna, ripresa parti intonaco ammalorate e/o in fase di distacco con altro simile nella composizione e forma. Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che detti lavori non sono mai stati eseguiti viste le condizioni del fabbricato alla data del sopralluogo avvenuto nell'anno 2025;

7)- per opere eseguite senza la dovuta autorizzazione è stata presentata ai sensi della Legge 47/85, dalla società _____, domanda di condono edilizio Prot. Gen. n. 16115 del 30/09/1986 numero interno 2724 per opere consistenti nel cambio di destinazione di fabbricato da uso abitativo/agricolo a residenziale ed ampliamenti con volumi accessori e tecnici oltre a modifiche interne e di prospetto, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 33 del 04/05/2007. Si fa presente che essendo presente la dichiarazione art. 35 comma 14 della legge 47/85 gli immobili oggetto di condono sono stati dichiarati abitabili e/o agibili.

In riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge;

2)- non sono stati rintracciati titoli per la realizzazione ne del pollaio presente sulla resede della villa, ne per quanto concerne il grande barbecue corredato dalla alta canna fumaria in cemento armato, che è rappresentata nella tavola del condono.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità.

Relativamente alle sistemazioni esterne a corredo della villa padronale, quali camminamenti area di sosta mezzi, viabilità interna, recinzioni e cancelli d'ingresso, a parte quanto autorizzato con la L.E. n. 270/73, non sono stati individuati titoli abilitativi, pertanto l'eventuale sanatoria resterà a carico del futuro aggiudicatario.

Si specifica inoltre che non è stata realizzata la porzione di recinzione che delimita il mappale 417 come autorizzato con la L.E. n. 270/73 e non è stato possibile verificare, causa il completo di abbandono del parco della villa, con conseguente crescita di piante infestanti, se la recinzione di progetto è stata realizzata e posta in opera come autorizzato, infine non è stato possibile verificare se sono presenti ulteriori manufatti nel parco, che comunque risulterebbero privi di autorizzazione.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio immobiliare, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge

all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi

Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato a seguito della richiesta presentata in data 17/07/2025 acquisita al prot. int. n. 165 in cui viene certificato che le aree distinte in Catasto Terreni Foglio 35 particelle 424 - 756 - 4909 - 4911 - 4912 - 4913 - 4915 - 4917 - 344 - 345 - 346 - 411 - 417 del Comune di Massarosa, sono rappresentate nel Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n. 39, efficace dal 15.07.2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n. 24 del 14.06.2017, successiva I° Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.11.2021 n° 50 con pubblicazione sul BURT n° 48 del 01.12.2021, II variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2022 n. 106 con pubblicazione sul BURT n° 62 del 21.12.2022 e III variante di manutenzione di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale in data 25.03.2024 n. 17 e in data 04.04.2024 n. 24 con pubblicazione sul BURT n° 16 del 17.04.2024 in zona:

U.T.O.E. 9 MASSAROSA

Particelle 424 - 4913 - 4917

Zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale - Articolo 36 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particelle 756 - 411

Zona B4 – Insediamenti recenti pianificati e omogenei – Articolo 46 della N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particelle 4909 - 4911

Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale - Articolo 36 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B4 – Insediamenti recenti pianificati e omogenei - Articolo 46 della N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particelle 4912- 4915

Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale - Articolo 36 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona Viabilità esistente

(assimilabile a Zona “ F” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 344

Parte in Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie del P.S. -
Articolo 59 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ C” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale - Articolo 36 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B4 – Insediamenti recenti pianificati e omogenei - Articolo 46 della N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale –
Articolo 39 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 345

Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie del P.S. - Articolo 59

delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ C” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 346

Parte in Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie del P.S. -
Articolo 59 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ C” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona I3 – Aree inedificate e a verde privato di protezione degli insediamenti -
Articolo 57 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 348

Zona I3 – Aree inedificate e a verde privato di protezione degli insediamenti - Articolo
57 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 417

Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale - Articolo 36 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona E6 – Area ad economia agricola debole – Articolo 35 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona Viabilità esistente

(assimilabile a Zona “ F” ai sensi del DM 1444/1968)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NON CANCELLABILI DALLA PROCEDURA:

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, il compendio immobiliare

di proprietà della società

con sede in

, risulta gravato dalla seguente trascrizione che non può essere cancellata dalla procedura:

1)- Trascrizione contro n. 6884 del 19/07/1995:

Trascrizione della sentenza di fallimento reg. part. n. 6884 del 19/07/1995, atto giudiziario del 01/06/1995 repertorio n. 6533 a favore della Massa Creditori Fallimento

contro la società

con sede

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 1339, 1340, 1341, 348, 342, 343, 345, 346, 344, 413, 417, 756, 412, 411, 423 e 1481 oltre ad altri beni non di proprietà della società .

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, il compendio immobiliare di proprietà della società

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 29/07/2008 n. 2691 di reg. part.:

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 29/07/2008 al n. 2691 di reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto Notaio Fabio Monaco del 25/07/2008 repertorio n. 42179; iscritta per l'importo di € di cui capitale di € durata 10 anni. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 sui mappali 4889

sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2 e Catasto Terreni del medesimo comune foglio 35 mappali 424, 756, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915 e 4917. A favore della

contro ;

2)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n. 1088/2024; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € 2.

Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1, 4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 553 sub. 2, 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77, 401 sub. 98, 401 sub. 106, 1037 sub. 72; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 1068 sub. 10 e 1068 sub. 11; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore di contro

;

3)- Trascrizione contro del 17/04/2025 reg. part. n. 4864:

Trascrizione iscritta a Lucca il 17/04/2025 al n. 4864 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/02/2025 repertorio n. 10/2025. Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 4922, 4889 sub. 1, 4889 sub. 2, 4919 sub. 1,

4919 sub. 2; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 12 mappale 401 sub. 22, 401 sub. 27, 401 sub. 28, 401 sub. 77; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 24 mappale 176 sub. 7 e 176 sub. 8; Catasto Fabbricati di Viareggio foglio 3 mappale 213 sub. 3. A favore della
contro

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio

di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 9: Villa padronale per civile abitazione corredata da terreni e manufatti pertinenziali posta in Massarosa, Via del Monticello civico 157.

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Massarosa, riporta per l'anno 2024 2° semestre nella fascia periferica Stiava, Pian del Quercione, Luciano, Montignano, Miglianello, Gualdo, Montramito, San Rocchino, Pieve a Elici, Casella; Codice di Zona: "D2"; Microzono: 1, Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Residenziale"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: ville e villini con valore al mq. minimo di € 1.750,00 - massimo di € 2.600,00.

Nella zona limitrofa è stato individuato il seguente comparabile:

1)- trascrizione del 2019 n. 14483 di reg. part. unità di categoria A/8, in via del Palazzo snc Massarosa, superficie commerciale circa mq. 776 , valore di compravendita € 1.080.0000,00 prezzo medio €/mq. 1.390,12.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie

commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 1.400,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza dei terreni di corredo, dei locali tecnici e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Lotto n. 9: Villa padronale per civile abitazione corredata da terreni e manufatti pertinenziali posta in Massarosa, Via del Monticello civico 157.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano S1-T-1°-2° zona abitabile	mq. 980	100%	mq. 980
Accessori comunicanti piano S1	mq. 396	50%	mq. 198
Terrazzi	mq. 404	10%	mq. 40,40
Accessori non comunicanti	mq. 89	25%	mq. 22,25
Totale superficie			mq. 1.240,65

mq. 1.240,65 x 1.000,00 €/mq. = € 1.240.650,00

Arrotondato ad € 1.240.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato

applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto n. 9: Villa padronale per civile abitazione corredata da terreni e manufatti pertinenziali posta in Massarosa, Via del Monticello civico 157.

€. 1.240.000,00 - 20% = €. 992.000,00

Arrotondato ad € 992.000,00 (Euro novecentonovantaduemila/00).

LOTTO n. 10

DESCRIZIONE E STIMA:

Lotto n. 10: Magazzino artigianale corredata da terreni posti in Massarosa, località Monticello.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su magazzino artigianale elevato al solo piano terra, corredata de terreno limitrofo, ubicato il tutto in Comune di Massarosa, località Monticello.

Trattasi di capannone elevato al solo piano terra composto, come desunto anche dalla tavola del condono edilizio rilasciato, da tre ampi locali per magazzino, deposito materiali macchine ed attrezzature dove al suo interno sono presenti dei recinti metallici una volta utilizzati come canili, disimpegno e due locali di sgombero; corredata da terreni in completo stato di abbandono infestato da piante di tipo infestante di complessivi mq. 14.600 catastali.

Si accede al complesso immobiliare dalla via Sarzanese tramite la via Rio Grande, attraverso un cancello carrabile, che immette nel terreno di cui al mappale 348 foglio 35 di Massarosa.

Il complesso edilizio sopra descritto è individuabile nell'allegata planimetria fuori scala su base catastale con il contorno in colore verde.

Il capannone nel suo complesso presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 435, ed altezza interna ricompresa tra i circa ml. 2,68 e ml. 4,66; causa le precarie condizioni di manutenzione della struttura e la presenza di piante infestati, alcune sezioni dell'unità alla data del sopralluogo non erano accessibili.

Trattasi di fabbricato costruito, presumibilmente nell'anno 1974 (epoca di realizzazione della villa padronale di cui al Lotto n. 9) ed ampliato nell'anno 1982, costruito con struttura portante in bozze, pilastri in acciaio, con copertura a travi reticolari ed archerecci in acciaio, con sovrastante manto in eternit, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è posto a circa Km 2 dal centro di Massarosa e circa Km 20 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato nella sua interezza, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, l'immobile, comunque, non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia il solaio di copertura, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere, con la sola eccezione di un tramezzo in bozze che risulta parzialmente lesionato.

Internamente è presente una pavimentazione in battuto di cemento; esternamente ed internamente il fabbricato si presenta privo di intonaco; gli infissi esterni sono in metallo e vetro semplice, i portoni di ingresso sono in metallo.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito, nell'anno 2025, aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti, comunque visto il completo stato di abbandono in cui verte l'immobile il

piena proprietà:

1)- **foglio 35 mappale 4922**, categoria C/2, classe 2, consistenza 436 mq., superficie catastale totale mq. 486, Rendita Catastale € 810,63 , località Monticello piano T.

Dati derivanti da variazione variazione nel classamento del 19/12/2008 Pratica n. LU0258875 in atti dal 19/12/2008 n. 16767.1/2008; costituzione del 19/12/2007 Pratica n. LU0283894 in atti dal 19/12/2007 n. 4378.1/2007.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con la stato dei luoghi.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 4922 di mq. 668 ricomprende i mappali 342, 1339 e 4879.

Il mappale 342 di mq. 28 deriva dal mappale 342 di mq. 81 tabella di variazione del 20/09/1989 Pratica n. LU0081225 in atti dal 23/05/2005 istanza 81218/5 inserimento modello 26 in atti e wegis n. 318.1/1989. Il mappale 342 di mq. 81 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Il mappale 1339 di mq. 200 deriva dal mappale 1339 di mq. 380 tabella di variazione del 20/09/1989 Pratica n. LU0081225 in atti dal 23/05/2005 istanza 81218/5 inserimento modello 26 in atti e wegis n. 318.1/1989. Il mappale 1339 di mq. 380 deriva dal mappale 341 di mq. 850 frazionamento del 09/05/1974 in atti dal 14/11/1985 Notaro Giacobbe n. 216674. Il mappale 341 di mq. 380 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Il mappale 4879 di mq. 440 deriva dal mappale 1339 di mq. 380 tabella di variazione del 20/09/1989 Pratica n. LU0081225 in atti dal 23/05/2005 istanza 81218/5 inserimento modello 26 in atti e wegis n. 318.1/1989. Il mappale 1339 di mq. 380 deriva dal mappale 341 di mq. 850 frazionamento del 09/05/1974 in atti dal 14/11/1985 Notaro

Giacobbe n. 216674. Il mappale 341 di mq. 380 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975.

Catasto Terreni del Comune di Massarosa, al giusto conto della
per la piena proprietà:

2)- **foglio 35 mappale 343** qualità seminativo arborato classe 1 superficie 11.880 mq.,
Reddito Dominicale € 76,69 Reddito Agrario € 55022.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 343 di mq. 11.880 deriva dal mappale 343 di mq. 12.040 tabella di variazione del 20/09/1989 Pratica n. LU0081225 in atti dal 23/05/2005 istanza 81218/5 inserimento modello 26 in atti e wegis n. 318.1/1989. Il mappale 343 di mq. 12.040 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

3)- **foglio 35 mappale 1340** qualità seminativo arborato classe 1 superficie 390 mq.,
Reddito Dominicale € 2,52 Reddito Agrario € 1,81.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 1340 di mq. 390 deriva dal mappale 349 di mq. 1.190 frazionamento del 09/05/1974 in atti dal 14/11/1985 Notaro Giacobbe n. 216674. Il mappale 349 di mq. 1.190 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

4)- **foglio 35 mappale 1341** qualità seminativo arborato classe 1 superficie 880 mq.,
Reddito Dominicale € 5,68 Reddito Agrario € 4,09.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 1341 di mq. 880 deriva dal mappale 1341 di mq. 380 variazione d'ufficio in atti dal 01/09/1997 T.F.35/74 n. 29.1/1997 per errore commesso nella registrazione del T.F. 35/74. il mappale 1341 di mq. 380 deriva dal mappale 352 di mq. 1.260 frazionamento del 09/05/1974 in atti dal 14/11/1985

Notaro Giacobbe n. 216674. Il mappale 352 di mq. 1.260 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975;

5)- **foglio 35 mappale 348** qualità vigneto classe 2 superficie 1.450 mq., Reddito Dominicale € 10,11 Reddito Agrario € 7,49.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 348 di mq. 1.450 proviene dall'Impianto meccanografico del 23/12/1975.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare sono pervenuti alla società
con sede in per
atto di fusione di società Notaio Fabio Monaco del 18/12/2007 repertorio n. 41014
trascritto a Lucca il 21/12/2007 al n. 15309 di reg. part., da potere della società .

Alla società

i beni sopra riferiti erano pervenuti per atto di mutamento di
denominazione o ragione sociale Notaio Maurizio Novelli del 01/12/2004 repertorio n.
244941 trascritto a Lucca il 15/12/2004 al n. 13967 di reg. part., da potere della società
con sede in .

A fini della cronistoria nei passaggi di proprietà nel ventennio si precisa che:

a)- relativamente ai mappali 342, 343, 348, 1339, 1340 e 1341 foglio 35 di Massarosa:

pervenuti alla alla società con sede in

per decreto di trasferimento immobili atto del Tribunale di Lucca
del 03/03/1998 repertorio n. 309 trascritto a Lucca il 11/03/1998 al n. 2488 di reg. part.,
da potere della società ;

b)- relativamente ai mappali 1339, 1340, 1341, 348 e 342:

pervenuti alla società con sede in
per atto di vendita per autentica di firme Notaio Francesco Paolo
Rivera del 21/11/1989 repertorio n. 86209 trascritto a Lucca il 11/12/1989 al n. 12876 da
potere della società ;

c)- relativamente ai mappali 1339 e 1340 foglio 35 di Massarosa:

pervenuti alla società con sede in per
atto di compravendita e permuta Notaio Loris Giacobbe del 09/05/1974 repertorio n.
7952 trascritto a Lucca il 18/05/1974 al n. 4530 di reg. part., da potere di

per quanto
riguarda il mappale 1339 e da potere di e
per quanto riguarda il mappale 1340;

d)- relativamente ai mappali 1341, 348, 342 e 343 del foglio 35 di Massarosa:

pervenuti alla società con sede in per
atto di compravendita con autentica di firme del Notaio Loris Giacobbe del 17/07/1973
repertorio n. 7692 trascritto a Lucca il 26/07/1973 al n. 6043 di reg. part., da potere di

e

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare non è sottoposta a particolari vincoli di

natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa che sulla mappa catastale denominata “wegis” è presente con tratteggio un strada poderale che parte dalla villa padronale di cui al Lotto n. 9 ed in direzione nord-est prosegue attraverso i mappali 4919, 4909, 343, 345, 4685, 348 e si immette nella via Rio Grande; la stessa continua il suo percorso anche sul confine nord-est dei mappali 345, 346, 1643 e 366 fino a terminare nel mappale 4765. Si ritiene che detta strada poderale sia a servizio dei fabbricati presenti, comunque si fa presente che non sono state rintracciate specifiche trascrizioni di eventuali servitù di passo.

Si fa presente inoltre che il compendio immobiliare risulta vincolato da servitù di elettrodotto gravante sulla cabina ENEL distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa foglio 35 mappale 4889 sub. 2 e di interrimento cavi passanti sui mappali 344, 345, 4685 e 348.

Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che dalle ricerche eseguite sui nominativi dei proprietari che si sono susseguiti negli anni non ha trovato la trascrizione di detta servitù, si precisa però che durante uno dei sopralluoghi al compendio immobiliare era presente ditta edile la quale esguiva lavori per conto dell'ENEL, compresa la pulizia della strada poderale che attraversa il mappale 343.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata ne dell'Attestato di Prestazione Energetica ne delle certificazioni degli impianti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione del soggetto verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o simili.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Massarosa, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Massarosa ha messo a disposizione tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore ha potuto fisicamente visionare la pratica, però non si può escludere che vi siano documenti che non erano posti all'interno dei fascicoli visionati.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massarosa, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato originario, è stato costruito presumibilmente, senza titolo, nell'anno 1974 assieme all'ampliamento della villa padronale di cui al Lotto n. 9, successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Licenza Edilizia n. 270/73 del 20/12/1973 rilasciata al conto della società
a seguito di domanda del 11/05/1974 per la costruzione di muretto di recinzione con sovrastante rete metallica ancorata a pali di cemento a delimitazione della proprietà. Si precisa che all'interno del fascicolo non presente né la comunicazione di inizio lavori né la comunicazione di fine lavori;

2)- per opere eseguite senza la dovuta autorizzazione è stata presentata ai sensi della Legge 47/85, dalla società _____ domanda di condono edilizio Prot. Gen. n. 16115 del 30/09/1986 numero interno 2724 per opere consistenti nella costruzione di magazzini artigianali denominati nella modulistica fabbricato “C”, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2 del 08/02/2016.

3)- S.C.I.A. n. 1198 e Prot. n. 2777 del 08/02/2016 per la realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico mediante tamponamenti esterni. Si fa presente che all'interno del fascicolo è presente il certificato di conformità e di ultimazione lavori depositato presso il Comune di Massarosa il 17/06/2016 al Prot. Gen. n. 15551;

4)- l'area ricompresa dai mappali 343, 1340, 1341, 348 e 4922 foglio 35 di Massarosa è stata oggetto di domanda di permesso di costruzione n. 57/2023 Prot. n. 19247 del 22/07/2023 cui ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Costruire n. 49 del 28/12/2023, permesso di costruire convenzionato per la ristrutturazione di volumi a destinazione magazzino con cambio di destinazione e frazionamento e realizzazione di sei unità immobiliari per abitazione e cessione di area destinata a viabilità di progetto dal vigente R.U. comunale; il permesso prevedeva la realizzazione di tre villette singole ed una trifamiliare, vedasi l'allegato n. 10.9 per meglio identificare l'intervento.

Da informazioni reperite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massarosa, è emerso che il titolo sopra detto, non è mai stato ritirato e non sono stati pagati gli oneri richiesti pari ad € 29.005,35; inoltre è emerso che non è mai stata ricevuta la richiesta di proroga dell'inizio lavori, pertanto il termine di un anno per l'invio di detta comunicazione è scaduto il 28/12/2024; a seguito di richiesta di chiarimenti inviata via PEC dal sottoscritto al Funzionario del Comune di Massarosa è emerso che detto titolo è decaduto (vedi PEC del Comune di Massarosa allegata alla presente relazione).

In riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, con l'esclusione del P.C. di cui al punto 4) in quanto i lavori non sono mai iniziati, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità.

Relativamente alle sistemazioni esterne a corredo del capannone e terreni di corredo, quali recinzioni e cancelli d'ingresso, a parte quanto autorizzato con la L.E. n. 270/73 non sono stati individuati titoli abilitativi, pertanto l'eventuale sanatoria resterà a carico del futuro aggiudicatario.

Si specifica inoltre che è presente sopra il mappale 343 recinzione realizzata in pali di cemento e rete metallica, posti sopra un basso muretto, in difformità con quanto autorizzato con la L.E. n. 270/73; all'intero dei detta parte recintata, accessibile tramite cancello, è presente un manufatto tipo serra con struttura metallica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul compendio immobiliare, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione

dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di

diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato a seguito della richiesta presentata in data 17/07/2025 acquisita al prot. int. n. 165 in cui viene certificato che le aree distinte in Catasto Terreni Foglio 35 particelle 343 - 1340 – 1341 del Comune di Massarosa, sono rappresentate nel Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n. 39, efficace dal 15.07.2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n. 24 del 14.06.2017, successiva I° Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.11.2021 n° 50 con pubblicazione sul BURT n° 48 del 01.12.2021, II variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2022 n. 106 con pubblicazione sul BURT n° 62 del 21.12.2022 e III variante di manutenzione di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale in data 25.03.2024 n. 17 e in data 04.04.2024 n. 24 con pubblicazione sul BURT n° 16 del 17.04.2024 in zona:

U.T.O.E. 9 MASSAROSA

Particella 1340

Parte in zona I3 – Aree inedificate e a verde privato di protezione degli insediamenti -
Articolo 57 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona AF – Centri borghi nuclei ed edifici di antica formazione

(assimilabile a Zona “ A ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 1341

Parte in zona I3 – Aree inedificate e a verde privato di protezione degli insediamenti -
Articolo 57 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale -
Articolo 39 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 343

Parte in Aree di salvaguardia e riserva per la declinazione delle strategie del P.S. -
Articolo 59 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ C ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona I3 – Aree inedificate e a verde privato di protezione degli insediamenti -
Articolo 57 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona AF – Centri borghi nuclei ed edifici di antica formazione

(assimilabile a Zona “ A ” ai sensi del DM 1444/1968)

Particella 348

Zona I3 – Aree inedificate e a verde privato di protezione degli insediamenti - Articolo
57 delle N.T.A.

(assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NON CANCELLABILI DALLA PROCEDURA:

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, il compendio immobiliare
di proprietà della società

risulta gravato dalla seguente trascrizione che non può essere cancellata dalla procedura:

1)- Trascrizione contro n. 6884 del 19/07/1995:

Trascrizione della sentenza di fallimento reg. part. n. 6884 del 19/07/1995, atto giudiziario del 01/06/1995 repertorio n. 6533 a favore della Massa Creditori Fallimento

contro la società

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 1339, 1340, 1341, 348, 342, 343, 345, 346, 344, 413, 417, 756, 412, 411, 423 e 1481 oltre ad altri beni non di proprietà della società .

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, il compendio immobiliare di proprietà della società

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 08/11/2024 reg. part. n. 2477:

Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 08/11/2024 al n. 2477 di reg. part. derivante da decreto ingiuntivo in forza di atto del Tribunale di Lucca del 18/10/2024 repertorio n. 1088/2024; iscritta per la somma di € di cui importo capitale di € .

Grava sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa foglio 35 mappali 343, 344, 345, 346, 348, 411, 417, 424, 756, 1340, 1341, 4909, 4911, 4912, 4913, 4915, 4917; Catasto Fabbricati del Comune di

(SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Lotto n. 10: Magazzino Artigianale corredato da terreni posti in Massarosa, località Monticello.

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Massarosa, riporta per l'anno 2024 2° semestre nella fascia centrale Massarosa capoluogo, Sterpeti; Codice di Zona: "B1"; Microzona: 1, Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Produttiva"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: capannoni tipici con valore al mq. minimo di € 430,00 - massimo di € 850,00.

Nella zona limitrofa non sono stati individuati comparabili specifici, in quanto in genere gli immobili di categoria C/2 vengono venduti come pertinenze delle civili abitazioni.

Il sottoscritto Esperto, pertanto, in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, apportando i giusti correttivi, ritiene che immobili simili vengono offerti sul mercato a prezzi che oscillano tra € 400,00 ed € 600,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo comprende l'incidenza dei terreni di corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Lotto n. 10: Magazzino Artigianale corredato da terreni posti in Massarosa, località Monticello.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Magazzino	mq. 462	100%	mq. 462
Totale superficie			mq. 462

mq. 462,00 x 500,00 €/mq. = €. 231.000,00

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica

prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

Lotto n. 10: Magazzino Artigianale corredato da terreni posti in Massarosa, località Monticello.

€. 231.000,00 - 20% = €. 184.800,00

Arrotondato ad € 185.000,00 (Euro centoottantacinquemila/00).

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI:

Lotto n.	Valore di stima mercato	Valore vendita giudiziale
1	€ 605.000,00	€ 484.000,00
2	€ 290.000,00	€ 232.000,00
3	€ 400.000,00	€ 320.000,00
4	€ 368.000,00	€ 295.000,00
5	€ 5.000,00	€ 4.000,00
6	€ 123.000,00	€ 98.000,00
7	€ 297.000,00	€ 238.000,00
8	€ 584.000,00	€ 467.000,00
9	€ 1.240.000,00	€ 992.000,00
10	€ 231.000,00	€ 185.000,00
Totale	€ 4.143.000,00	€ 3.315.000,00

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di duecentotto fogli scritti su duecentotto pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

Allegato A: comune ai Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Elaborato planimetrico;
- Documentazione amministratore condominio;
- Atto di provenienza;
- PEC dell'Agenzia Entrate relativa ai contratti di affitto.

Lotto n. 1:

- Allegato n. 1.1 Visura catastale bene Lotto n. 1;
- Allegato n. 1.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 1;
- Allegato n. 1.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. 1.

Lotto n. 2:

- Allegato n. 2.1 Visura catastale bene Lotto n. 2;
- Allegato n. 2.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 2;
- Allegato n. 2.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. .

Lotto n. 3:

- Allegato n. 3.1 Visura catastale bene Lotto n. 3;
- Allegato n. 3.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 3;
- Allegato n. 3.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. .

Lotto n. 4:

- Allegato n. 4.1 Visura catastale bene Lotto n. 4;
- Allegato n. 4.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 4;
- Allegato n. 4.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. 4.

Lotto n. 5:

- Allegato n. 5.1 Visure catastali bene Lotto n. 5;
- Allegato n. 5.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 5;
- Allegato n. 5.3 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. 5;

Allegato B comuni ai Lotti n. 6 – 7:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Elaborato planimetrico;
- Documentazione amministratore condominio;
- Atti di provenienza;
- PEC dell'Agenzia Entrate relativa ai contratti di affitto.

Lotto n. 6:

- Allegato n. 6.1 Visura catastale bene Lotto n. 6;
- Allegato n. 6.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 6;
- Allegato n. 6.3 Fotografie interne bene Lotto n. 6;
- Allegato n. 6.4 Fotografie esterne bene Lotto n. 6;

Lotto n. 7:

- Allegato n. 7.1 Visure catastale bene Lotto n. 7;
- Allegato n. 7.2 Planimetria catastale bene Lotto n. 7;
- Allegato n. 7.3 Fotografie interne bene Lotto n. 7;
- Allegato n. 7.4 Fotografie esterne bene Lotto n. 7;
- Allegato n. 7.5 Copia del preliminare di compravendita scaduto;

Lotto n. 8:

- Allegato n. 8.1 Estratto mappa catastale Lotto n. 8;
- Allegato n. 8.2 Estratto mappa satellitare Lotto n. 8;

- Allegato n. 8.3 Visura catastale bene Lotto n. 8;
- Allegato n. 8.4 Planimetria catastale bene Lotto n. 8;
- Allegato n. 8.5 Fotografie interne ed esterne bene Lotto n. 8;
- Allegato n. 8.6 Atto di provenienza Lotto n. 8.

Lotto n. 9:

- Allegato n. 9.1 Estratto mappa catastale Lotto n. 9;
- Allegato n. 9.2 Planimetria colorata su base catastale fuori scala;
- Allegato n. 9.3 Estratto mappa satellitare Lotto n. 9;
- Allegato n. 9.4 Visure catastali del beni Lotto n. 9;
- Allegato n. 9.5 Planimetrie catastali beni Lotto n. 9;
- Allegato n. 9.6 Elaborati planimetrici beni Lotto n. 9;
- Allegato n. 9.7 Fotografie interne beni Lotto n. 9;
- Allegato n. 9.8 Fotografie esterne beni Lotto n. 9;
- Allegato n. 9.9 Atti di provenienza Lotto n. 9;

Lotto n. 10:

- Allegato n. 10.1 Estratto mappa catastale Lotto n. 10;
- Allegato n. 10.2 Planimetria colorata su base catastale fuori scala;
- Allegato n. 10.3 Estratto mappa satellitare Lotto n. 10;
- Allegato n. 10.4 Visure catastali beni Lotto n. 10;
- Allegato n. 10.5 Planimetria catastale bene Lotto n. 10;
- Allegato n. 10.6 Fotografie interne ed esterne beni Lotto n. 10;
- Allegato n. 10.7 Atti di provenienza Lotto n. 10;
- Allegato n. 10.8 PEC del Funzionario Comune Massarosa;
- Allegato n. 10.9 Tavola esplicativa del progetto di cui alla P.C. n. 49 del 2023.

Studio Tecnico
Geom. Fabio Dinelli

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 25 agosto 2025

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli