

TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Giudiziale della società

- R.F. n° 3/2025.

Giudice Delegato: Dott.ssa Giorgia Maria Ricotti.

Curatore: Dott. Comm. Stefania Franciosi.

Oggetto: Relazione di stima immobiliare

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 _____, p.IVA _____, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società stessa.

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 l'individuazione sul territorio dei beni ed 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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viareggio, per controllare la regolarità urbanistica del fabbricato.

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

RELAZIONE

LOTTO UNICO: capannone ad uso carrozzeria e centro revisioni auto, posto in Comune di Viareggio, via Arcangioli civico 24.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su capannone, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, suddiviso in sole due unità immobiliari, posto il tutto in Comune di Viareggio, via Arcangioli n. 24.

Il capannone ad uso carrozzeria e centro revisioni auto è ubicato al solo piano terra ed è internamente in parte soppalcato, corredato da annessi e tettoia solo in parte condonata, avente una superficie commerciale, pari a circa mq. 551,70 ed è così composto: piano terra da ampio locale ad uso carrozzeria e centro revisione auto suddiviso internamente da pareti amovibili, cabina per verniciature, magazzino, ripostiglio, corredato da locali per servizi igienici, ripostigli, tettoie e da resede sui tre lati liberi parte a verde e parte lastricata.

La zona soppalcata, accessibile da due rampe di scale indipendenti tra loro ed è composta dai numero due locali ad uso ufficio.

Sono presenti sulla resede a corredo annesso in bozze con copertura in materiale plastico, posto in aderenza al muro di confine ovest (foto n. 8); portico realizzato un muratura con copertura in tegole di cotto in aderenza al confine sud (foto n. 7) ed infine piccolo locale realizzato in legno con copertura presumibilmente in lastre di eternit (foto n. 10).

Corredano il bene i rispettivi diritti di comproprietà su tutte quelle parti che sono da ritenersi di ragione comune ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C..

Si accede direttamente al bene dalla via Arcangeli tramite gli esistenti cancelli carrabili e pedonale; si precisa che dalla visione della mappa catastale, sembrerebbe che la via Arcangeli terminasse prima del cancello carrabile posto più ad ovest a corredo del capannone, pertanto detto accesso carrabile risulta in affaccio su porzione di terreno di proprietà di terze persone.

Allo stato attuale lo scrivente Esperto stimatore, non è in grado di definire se la mappa catastale possa essere aggiornata anche circa la proprietà di terze persone, comunque non ha reperito atti di servitù per l'accesso al capannone dal cancello posto più ad ovest.

Si fa però presente, che il tratto di recinzione oltre che all'accesso carrabile, sono stati autorizzati alla proprietà del capannone, dal Comune di Viareggio con Licenza di Costruzione n. 187 del 1962.

Inoltre si precisa che per passare dalla corte prospiciente il capannone (mappale 204), al terreno limitrofo sistemato a verde (mappale 217) è necessario superare una striscia di terreno meglio identificata dal mappale 645 che divide le due aree, striscia di terreno di proprietà di terze persone.

Visto lo stato dei luoghi, l'accesso all'unità posta piano primo, di proprietà di terze persone, avviene con ragionevole sicurezza mediante scala esterna di cui al mappale 644, che presumibilmente grava sia sulla particella 217 che sulla particella 204 con diritto di passo a favore di terzi, allo stato attuale non si riscontrano altri accessi all'abitazione soprastante.

Il capannone, comprensivo degli annessi in muratura quali ripostigli, spogliatoi, presenta una superficie complessiva netta a pavimento di circa mq. 360; la tettoia di corredo in aderenza sul lato est presenta una superficie complessiva netta a

pavimento di circa mq. 170; si precisa che detta tettoia è stata oggetto di condono edilizio, la superficie condonata è di circa mq. 118.

Le altezze interne variano in più punti, ma si possono identificare in delle macrozone:

- altezza interna di circa ml. 4,46 nella parte centrale del capannone misurata nel punto più alto;
- nel magazzino e ripostiglio al piano terra di circa ml. 1,95;
- altezza non rilevabile nella zona della cabina di verniciatura, in quanto presente il macchinario che impedisce la misurazione;
- nei locali esterni uso ripostiglio, spogliatoi e servizi igienici l'altezza è di circa ml. 2,33;
- l'altezza della tettoia esterna parzialmente chiusa è di circa ml. 4,32 in colmo e di ml. 3,43 in gronda;
- altezza interna dei ripostigli accessibili dalla tettoia sopracitata con altezza interna al contro-soffitto è di circa ml. 2,35 in colmo e di ml. 3,30 in gronda;
- l'altezza interna degli uffici posti nei soppalchi è di circa ml. 2,34.

Trattasi di complesso immobiliare posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 2 dal centro di Viareggio e circa Km 30 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima fa parte, 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.

Dal sopralluogo eseguito si evince che vi sono problemi di infiltrazione di acqua dalla copertura in più punti, oltre che dalla soprastante terrazza di proprietà di terzi e problemi di umidità di risalita sulle pareti verticali; si segnala anche la presenza di alcune coperture realizzate in lastre di eternit.

Dall'analisi della documentazione edilizia si desume che l'immobile è stato costruito con struttura mista in laterizio e cemento armato, i solai interni sono in latero-cemento, parte della copertura è della tipologia a capanna e parte a terrazza. Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato, la resede esclusiva di corredo dell'unità parte è lastricata e parte è a verde; gli infissi esterni, sono in metallo con un solo vetro.

Internamente i pavimenti sono in mattonelle tipo graniglia, le tettoie ed i ripostigli presentano pavimenti parte in battuto di cemento e parte in klinker, mentre in uno dei due locali sopra il soppalco è presente una monocottura.

Le porte interne sono parte in legno e parte in metallo, il portone d'ingresso è in metallo e vetro, la struttura della copertura della tettoia è in acciaio.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- impianto di riscaldamento: non presente;
- b)- fognatura: da quanto è stato possibile osservare non si è potuto stabilire se l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura passante in zona o se è presente un sistema di smaltimento liquami privato, funzionante ed a norma;
- c)- gas: non risulta allacciato alla rete di gas metano passante in zona;
- d)- idrico: non è stato possibile definire se l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona o se l'adduzione avviene in altro modo;

e)- elettrico: impianto elettrico di tipo industriale, esterno in canaletta e parte sottotraccia per il quale non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto privo di fornitura elettrica;

f)-impianto d'allarme: è presente nel capannone detto impianto, per il quale per i motivi sopra esposti non è stato possibile verificare il funzionamento.

Si precisa che per gli impianti non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se gli impianti presenti siano a norma con le vigenti normative in materia; ogni eventuale adeguamento, se necessario, resterà a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso con beni di cui ai mappali 518, 644, 645 e via Arcangeli a sud; beni di cui al mappale 935 ad ovest; beni di cui ai mappali 207, 209, 412, 211, 212 a nord; beni di cui ai mappali 216 sub.3 e 221 ad est, tutti del foglio 25 di Viareggio, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo eseguito nel mese di aprile del 2025, risulta libero da locazioni e nelle disponibilità della procedura.

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 di

con sede in c.f. per i diritti di 1/1 di proprietà,

come segue:

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

- foglio 25 mappale 204 sub. 1, mapp. 643 sub. 3, mapp. 642 sub. 3 e mapp. 217, graffiati tra loro, categoria D/7, Rendita € 3.408,62.

Dati derivanti da voltura d'ufficio del 30/12/2015 Pratica n. LU0107371 in atti dal 08/09/2016 Rec Volt 2041/2016 n. 8076.1/2016, precedente variazione del classamento del 25/09/1985 pratica 37466 in atti dal 06/02/2001 n. 5249.1/1985, ed infine per variazione del classamento del 25/09/1985 in atti dal 28/07/1993 n. 5249/1985 con i dati identificativi Tipo “P”, Anno “1985” e Protocollo “5249”.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che le particelle che compongono l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, sono le seguenti:

- il mappale 204 ente urbano di mq. 280 deriva da tipo mappale del 02/09/2003 Pratica n. 183292 in atti dalla stessa data T.M. 2904/1985 inevitabile, mentre in precedenza era individuato dalla qualità vigneto di classe 1, R.D. € 2,82 e R.A. € 2,17 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;
- il mappale 642 ente urbano di mq. 320 deriva da tipo mappale del 02/09/2003 Pratica n. 183292 in atti dalla stessa data T.M. 2904/1985 inevitabile, mentre in precedenza era individuato dalla qualità vigneto di classe 1, R.D. € 3,22 e R.A. € 2,48 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;
- il mappale 643 ente urbano di mq. 14 deriva da tipo mappale del 02/09/2003 Pratica n. 183292 in atti dalla stessa data T.M. 2904/1985 inevitabile, mentre in precedenza era individuato dalla qualità vigneto di classe 1, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,11 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;
- il mappale 217 ente urbano di mq. 550 deriva da tipo mappale del 02/09/2003 Pratica n. 183292 in atti dalla stessa data T.M. 2904/1985 inevitabile, mentre in

precedenza era individuato dalla qualità vigneto di classe 1, R.D. € 5,54 e R.A. € 4,26 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 444 ente urbano di mq. 27 deriva da tipo mappale del 02/09/2003 Pratica n. 183292 in atti dalla stessa data T.M. 2904/1985 inevitabile, mentre in precedenza era individuato dalla qualità ente urbano derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

-il mappale 445 ente urbano di mq. 33 deriva da tipo mappale del 02/09/2003 Pratica n. 183292 in atti dalla stessa data T.M. 2904/1985 inevitabile, mentre in precedenza era individuato dalla qualità ente urbano derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

I mappali 445 e 444 graffiati sono stati uniti nella variazione del 1985 prot. 5249, con le altre particelle.

- mappale 216 di qualità ente urbano.

Lo scrivente fa presente che la mappa catastale non rappresenta lo stato dei luoghi per la presenza di tipo mappale inevitabile (allegato alla presente relazione), come indicato sulle visure stesse.

L'ultima planimetria agli atti e nello specifico la prot. 5249 del 1985 non rappresenta l'effettiva consistenza del bene, per maggiori dettagli vedasi il paragrafo SITUAZIONE EDILIZIA.

In linea generale vi sono delle inesattezze sulla rappresentazione dell'unità, oltre al fatto che alcuni locali hanno subito delle modifiche nel tempo che non sono state oggetto di variazioni catastali.

La tettoia esterna sul lato est, per esempio è stata ampliata ed è stato demolito il piccolo ripostiglio in aderenza sempre sul lato est, sono inoltre presenti dei manufatti che non sono indicati né sulla mappa e neppure sulla planimetria.

Inoltre, la visura catastale al Catasto Fabbricati indica solo alcuni mappali, ma che non sono di fatto tutti quegli ricompresi sulla planimetria catastale stessa, probabilmente dovuti al tipo mappale inevitabile.

Nella sulla visura catastale sono riportati i mappali

- 204 subalterno 1;
- 643 subalterno 3;
- 642 subalterno 3;
- 217.

Sulla planimetria catastale oltre ai sopracitati mappali sono inoltre individuate le particelle 216 (oggi rimane solo una porzione in quanto una parte è stata venduta a terze persone e verrà meglio trattata in seguito), oltre alle particella 644 e 645 di proprietà di terze persone e pertanto da escludere dalla rappresentazione.

Si precisa che:

- la particella 644 è presente sulla planimetria catastale, ma la stessa risulta graffiata con l'appartamento soprastante il capannone che è di proprietà di terze persone;
- la particella 645 quale ente urbano risulta essere di proprietà di terze persone;
- la particella 216 originaria è stata oggetto di divisione in tre subalterni 2, 3 e 4.

I subalterni 2 e 3 sono stati venduti a terze persone con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Marvaso con autentica di firme Repertorio n. 15.655 del 29/09/2020 trascritto a Lucca il 30/09/2020 al n. 8940 di reg. part..

Il subalterno 4 del sopracitato mappale 216 rimaneva nelle disponibilità del dante causa della società _____ con sede in _____, p.IVA

_____ e che lo stesso risulta solo sull'elaborato planimetrico prot.

LU0058610 del 05/08/2020 (anche se non del tutto correttamente rappresentato in Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

quanto riporta la mappa catastale ormai superata e non lo stato dei luoghi) e comunque di fatto non è stato costituito.

Si precisa che resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere della corretta rappresentazione catastale dell'unità con metodologia DOCFA oltre alla giusto aggiornamento della mappa wegis con Tipo Mappale da presentarsi con procedura PREGEO.

Quindi per quanto suddetto, la planimetria catastale agli atti non è conforme con lo stato dei luoghi, così come la mappa catastale; si vuole evidenziare comunque che la consistenza rappresenta nell'ultima planimetria agli atti è corretta, anche se nella visura catastale è mancante il mappale 216 sub. 4, aggiornamento che resterà a cura e spesa del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

L'unità immobiliare è corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C..

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del bene sopra riferito sono pervenuti alla società _____ sede in _____ p.IVA _____ per atto di costituzione di società in nome collettivo tra imprenditore e collaboratori familiari con contestuale conferimento di azienda, atto Notaio Francesco Rizzo 27/09/1985 repertorio n. 136747 registrato a Viareggio il 30/09/1985 al n. 3489 e trascritto a Lucca il 27/11/1985 al n. 8039 di reg. part..

Si precisa che nell'atto sopra detto il bene veniva così descritto: “*Censito al N.C.E.U., foglio 25, mappali 204, 216, 444, 445, 642, 643 sub. 1, e come da nuova planimetria presentata all'U.T.E. di Lucca il 25 settembre 1985 n. 5249*”.

Come già indicato la consistenza della planimetria agli atti riporta anche il mappale 217, non citato nell'atto stesso, riporta invece la particella 216 nella sua conformazione originaria oltre alle particelle 644 e 645 di proprietà di terze persone.

Si fa inoltre presente che il mappale 216 viene citato per intero nell'atto invece che da porzione: infatti come già individuato correttamente sulla planimetria, e come meglio descritto nell'atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Repertorio n. 108696 del 11/12/1982, trascritto a Lucca in data 04/01/1983 al n. 100 di reg. part., la casa adiacente al capannone oggetto di stima (poi individuata dal subalterno 2 del mappale 216) era di proprietà di terze persone, già da prima dell'atto di costituzione di società.

Per completezza di informazioni, con atto ai rogiti del Notaio Marco Marvaso Repertorio n. 15655 del 29/09/2020, trascritto a Lucca in data 30/09/2020, al n. 8940 di reg. part., il subalterno 2 del mappale 216 oltre che al subalterno 3 quale area urbana di mq. 50 adiacente all'abitazione, sono stati venduti (per il subalterno 3 dichiarandone il possesso ultra-ventennale).

Resta pertanto alla società _____ con sede in _____
_____, p.IVA _____ il subalterno 4 del mappale 216, non ancora
costituito in catasto.

Si precisa che l'odierna società _____ sede in _____
p.IVA _____ è stata interessata dalla modifica di intestazione atto Notaio

Nicola Lucchesi del 30/12/20158 repertorio n. 1241 registrato a Viareggio il
Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

31/12/2005 al n. 6003, variazione da in

Precedente modifica di intestazione atto Notaio Nicola Lucchesi del 07/07/2014
repertorio n. 262, variazione da e

Ai fini della continuità delle trascrizioni:

1)- con atto di vendita ai rogiti del Notaio Raffaello Vannucchi Repertorio n. 13322 del 28/10/1961, trascritto a Lucca il 02/11/1961 al n. 5278 di Reg. Part, i sig.ri nato a il e nato a Viareggio il 06/08/1920 acquistavano in parti uguali pro-indiviso il pieno diritto di proprietà su terreno posto in Comune di Viareggio, “Alla Via Varsavia”, di mq. 650 e distinto al Catasto Terreni del sopracitato comune, nel foglio 25, porzione di lettera a) del mappale 204 (che corrisponde agli odierni mappali 204, 644, 645, 643 e 642).

2)- atto di cessione diritti ai rogiti del Notaio Mario Matraia Repertorio n. 11315 del 30/11/1963, registrato a Viareggio il 02/12/1963 al n. 1197 e trascritto a Lucca in data 04/12/1963 al n. 7711 di Reg. Part., atto mediante il quale il sig.

cedeva i propri diritti di comproprietà pari a 1/2 al Sig. su l'area sovrastante il piano terreno del capannone in corso di costruzione oggetto della presente relazione di stima e su piccola presella di terreno per la costruzione della scala, precisando che *“per la maggior parte incorporata nel fabbricato”*.

Si precisa che nell'atto venivano dettagliati i beni che rimanevano in comproprietà quali l'appartamento soprastante il capannone e l'area scoperta circostante il capannone su tre lati.

Oggetto della cessione erano i beni di cui al foglio 25 del Comune di Viareggio, mappale 204 porzione lettera c) di mq. 315 per quanto riguarda l'area di sedime, e il mappale 204 porzioni d) ed e) di mq. 14 e 3, per quanto riguarda la striscia di terreno per la costruzione della scala.

L'accesso alle scale era regolato come segue *“.....è stato da una striscia di terreno della costante larghezza di ml 2,50 che partendo da Via Arcangioli lungo il confine lato monte raggiunge il terreno precedentemente descritto che verrà adibito a scale”* di cui al mappale 204 porzione b) di mq 33,00 oggi mappale 645; si precisa che ad oggi non vi è nessun accesso diretto dalla sopracitata via e pertanto si rimanda alla lettura del paragrafo VINCOLI E SERVITÙ.

Convenivano inoltre che gli scarichi del costruendo fabbricato dovevano andare sul terreno sottostante di comproprietà.

3)- atto di cessione diritti ai rogiti del Notaio Mario Matraia Repertorio n. 11929 del 03/05/1966, registrato a Viareggio il 06/05/1966 al n. 722 volume 128 e trascritto a Lucca in data 09/05/1966 al n. 2693 di Reg. Part., atto mediante il quale il sig. _____ cedeva i propri diritti di comproprietà pari a 1/2 al sig. _____ su capannone in muratura corredato da terreno distinto al Catasto Fabbricati di Viareggio Foglio 25 mappale 642 sub. 1, mappale 204 e mappale 643 sub. 1;

4)- con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Repertorio n. 483 del 03/07/1969, trascritto a Lucca il 11/07/1969 al n. 4628 di Reg. Part, il sig. _____ nato a _____ il _____ acquistava i diritti di piena proprietà su fabbricato per civile abitazione con annessa area cortilizia censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, foglio 25 mappali 216, 444 e 445 e Catasto Terreni di detto Comune foglio 25 mappale 217.

Si precisa che oggetto della presente relazione di stima è solo parte dell'originario mappale 216 e l'intero mappale 217, pertanto si rimanda a quando già sopra descritto relativo all'atto ai rogiti del Notaio Marco Marvaso Repertorio n. 15655 del 29/09/2020, trascritto a Lucca in data 30/09/2020, al n. 8940 di Reg. Part..

Si vuole ben evidenziare che con atto Notaio Francesco Rizzo Repertorio n. 108696 del 11/12/1982 trascritto a Lucca il 04/01/1983 al n. 100 di Reg. Part., il sig. nato a il vendeva a nato a il in comunione legale dei beni con nata a il fabbricato per civile abitazione censito al Catasto fabbricati di Viareggio nel foglio 25 mappale 216.

Nella vendita è scritto *“Si precisa che dalla presente vendita è esclusa la corte annessa al fabbricato e poiché tale corte è rappresentata unitamente alla area sulla quale il fabbricato insiste saranno effettuate all'U.T.E. di Lucca le necessarie variazioni.”*.

Si fa presente che le variazioni di cui sopra sono state fatte prima dell'atto Notaio Marco Marvaso con autentica di firme Repertorio n. 15.655 del 29/09/2020 trascritto a Lucca il 30/09/2020 al n. 8940 di reg. part., pertanto è evidente che la corte libera dal fabbricato di cui al mappale 216 (oggi mappale 216 sub. 4) alla data dell'atto di costituzione di società in nome collettivo tra imprenditore e collaboratori familiari con contestuale conferimento di azienda atto Notaio Francesco Rizzo del 27/09/1985 repertorio n. 136747 registrato a Viareggio il 30/09/185 al n. 3489 ed ivi trascritto il 27/11/1985 al n. 8039 di reg. part.. era di proprietà del dante causa sig. nato a il .

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti il bene 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 corredata dai diritti di comproprietà su tutte quelle parti che sono da ritenersi di ragione comune ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C..

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, delle unità immobiliari, 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 fa presente che esaminato lo stato dei luoghi:

a)- si accede al capannone direttamente dalla via Arcangioli tramite gli esistenti cancelli carrabili e pedonale.

Si precisa che dalla visione della mappa catastale, sembrerebbe che la via Arcangeli termini prima del cancello carrabile posto più ad ovest a corredo del capannone, pertanto l'accesso carrabile allo stesso risulta in corrispondenza di porzione di terreno di proprietà di terze persone.

Allo stato attuale lo scrivente Esperto stimatore, non è in grado di definire se la mappa possa essere aggiornata anche circa la proprietà di terze persone; si fa però presente, che il tratto di recinzione oltre che all'accesso carrabile, sono stati autorizzati alla proprietà del capannone dal Comune di Viareggio con Licenza di Costruzione n. 187 del 1962,

b)- si precisa che per passare dalla corte prospiciente il capannone (mappale 204), al terreno limitrofo sistemato a verde (mappale 217), è necessario superare una striscia di terreno meglio identificata dal mappale 645 che divide le due aree, striscia di terreno di proprietà di terze persone;

c)- si precisa l'accesso al piano primo di proprietà di terze persone avviene con ragionevole sicurezza esclusivamente mediante scala esterna di cui al mappale 644 e che presumibilmente grava sia sulla particella 217 che sulla particella 204 diritto di passo a favore di terzi: allo stato attuale non si riscontrano altri accessi all'abitazione soprastante.

Per le sopracitate servitù attive e passive il sottoscritto Esperto stimatore non ha reperito atti di costituzione di servitù trascritti.

Si precisa inoltre che sull'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Repertorio n. 108696 del 11/12/1982, trascritto a Lucca il 04/01/1983 al n. 100 di Reg. Part., atto nel quale veniva compravenduto il fabbricato per civile abitazione (oggi mappale 216 sub. 2), contestualmente veniva stabilita servitù di passo pedonale *“Si accede a detto immobile attraverso un passo pedonale che grava per una larghezza di un metro circa il limitrofo bene del venditore rappresentato in catasto al foglio 25 mappali 217 e 216 parte. Tale passo si diparte dalla Via Arcangioli e corre lungo il confine lato monti del bene di proprietà del venditore sino a raggiungere il fabbricato in oggetto.”*.

La servitù sopracitata non ha una sua specifica trascrizione.

CERTIFICAZIONI:

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

SITUAZIONE EDILIZIA:

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, il 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, perciò 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.

Da quanto potuto accertare, l'unità non è dotata del Certificato di Agibilità, si specifica infine che tutti per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

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 complesso immobiliare al cui interno è posta l'unità oggetto di stima è stato edificato in ordine dei seguenti titoli:

1)-Licenza di Costruzione n° 187 del 20/03/1962, protocollo generale n. 1106 del 23/02/1962, rilasciata dal Comune di Viareggio al conto di _____ per
“Progetto per la costruzione di un muro di cinta” in località Via Arcangioli;

2)-Licenza di Costruzione n° 226 del 28/07/1969, protocollo generale 4342 del 14/07/1969, rilasciata dal Comune di Viareggio al conto di _____ per
“Demolizione e ricostruzione del muro di recinzione prospiciente Via Arcangioli

dei fabbricati posti lungo la suddetta via al civico n. 22”;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

3)-Licenza di Costruzione n° 642 del 30/09/1963, protocollo generale 3146 del 15/06/1963, rilasciata dal Comune di Viareggio al conto di _____ e

per *“La costruzione di un capannone ad uso auto-carrozzeria e sovrastante quartiere di civile abitazione”*, da realizzare in Via Arcangioli;

4)-Concessione edilizia in sanatoria n° 1095 del 09/05/1998, rilasciata a seguito di Domanda di Condonò Edilizio protocollo generale n. 27841 del 26/09/1985, rilasciata dal Comune di Viareggio al conto di _____ per *“Difficoltà in C.O. alla Licenza n°642/1963 di fabbricato artigianale-residenziale per ampliamento con modifiche interne ed esterne”* relativo ad immobile posto in via Varsavia già via Arcangioli n. 24.

Si precisa che non sono stati reperiti gli inizi lavori né tanto meno la fine lavori.

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

Relativamente al capannone ed annessi a corredo di proprietà della società

_____ con sede in _____ p.IVA _____, 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 ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze solo in parte rientrano nelle tolleranze previste dalla vigente Legge;

2)- alcune misure non sono di fatto rilevabili sul posto;

3)- a livello prospettico non si sono evidenziate particolari difficoltà, ad eccezione del posizionamento e numero di alcune finestre, alcune delle quali

risultano chiuse e/o spostate, l'installazione di tettoie a sbalzo, la pavimentazione della corte, ecc.

4)- differente distribuzione interna tramite l'installazione di pareti amovibili ed infissi e diversa realizzazione delle scale interne per accedere ai soppalchi;

5)- la tettoia laterale (lato est) è stata ampliata con contestuale modifica prospettica realizzata in assenza di titolo edilizio;

6)- il ripostiglio posto lateralmente al capannone (lato est) è stato demolito in assenza di titolo;

7)- in generale le sistemazioni esterne, quali pavimentazioni, camminamenti realizzazione di ripostigli e modifiche al muro di cinta risultano essere state realizzate in assenza di titolo edilizio;

8)- difformità delle recinzioni fronte strada pubblica, rispetto ai titoli rilasciati;

9)- realizzazione sulla resede di annesso in bozze con copertura in materiale plastico, posto in aderenza al muro di confine posto ad ovest (foto n. 8); portico realizzato in muratura con copertura in tegole di cotto in aderenza al confine sud (foto n. 7) ed infine piccolo locale realizzato in legno con copertura presumibilmente in lastre di eternit (foto n. 10); interventi per i quali non sono stati rintracciati titoli edilizi autorizzativi.

Si precisa inoltre che sulle tavole sono riportati alcuni ripostigli, indicati come “*edificio esistente*”, per i quali lo scrivente non ha reperito titoli edilizi, ma che già sugli elaborati del permesso al 1962 risultavano indicati sulla mappa catastale; si presume che siano stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967.

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.

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI:

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 plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;

- verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni 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 interrate 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 residui 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.) delle unità immobiliari esaminati delle quali, pertanto, si ignorano le 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 alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminati delle quali, 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;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura e/o a vista del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il censimento/denuncia o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili del quale, pertanto, si ignora la conformità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 23/05/2025, l'immobile di proprietà della società _____ con sede in _____

p.IVA _____ risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione n. 1564 del 14/07/1992:

Reg. Part. n. 1564 del 14/07/1992 iscrizione di ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Fabio Monaco del 09/07/1992 repertorio n. 405, a favore della _____ con sede in _____
p.IVA _____ contro società _____ con sede in _____
p.IVA _____, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio scheda U.T.E. 5249/85. Si precisa che presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca non è presente la rinnovazione della sopra detta ipoteca, pertanto essendo passati oltre 20 dall'iscrizione la stessa ha perso di efficacia;

- Iscrizione n. 2125 del 13/11/2015:

Reg. Part. n. 2125 del 13/11/2015 iscrizione di ipoteca amministrativa derivante da ipoteca per la riscossione atto _____ del _____
repertorio n. _____ a favore della _____ con sede in _____
p.IVA _____ contro _____ con sede in _____
p.IVA _____ gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 25 mappali 204 sub. 1, 217, 642 sub. 3 e 643 sub. 3 graffiati. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 569.065,56. A margine della nota non ci sono annotazioni;

- Trascrizione n. 2660 del 07/03/2025:

Reg. Part. n. 2660 del 07/03/2025 trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 07/01/2025 repertorio n. 3/2025 a favore della MASSA DEI CREDITORI DI

Contro società _____ con sede in _____ p.IVA _____
Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 25 mappali 204 sub. 1, 217, 642 sub. 3 e 643 sub. 3 graffiati.

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 UNICO: capannone ad uso carrozzeria e centro revisioni auto, posto in Comune di Viareggio, via Arcangioli n. 24.

Ai soli fini statistici, ma non presa in considerazione per la stima immobiliare, si riportano 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"

Stato di conservazione: "Normale"

Tipologia: capannoni tipici con valore al mq. minimo di € 500,00 - massimo di € 1.000,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione del 2020 n. 13173 di reg. part. superficie capannone stimata su base catastale circa 853 mq., in via Virgilio n. 158 quartiere Darsena, Viareggio valore di compravendita € 360.000,00 prezzo medio €/mq. 422,04;
- 2)- trascrizione del 2020 n. 13173 di reg. part. superficie capannone stimata su base catastale circa 625 mq., in via Virgilio n. 160 quartiere Darsena, Viareggio valore di compravendita € 240.000,00 prezzo medio €/mq. 384,00.

Il sottoscritto Esperto stimatore in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

rintracciati in zona sopra riportati, 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 che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato e come pervenuto alla società con sede in p.IVA dai titoli di provenienza, a prezzi che oscillano intorno a € 350,00 / € 450,00 al mq., detto prezzo unitario comprende l'incidenza della resede a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

LOTTO UNICO: capannone ad uso carrozzeria e centro revisioni auto posto in Comune di Viareggio, via Arcangioli n. 24:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 318	100%	mq. 318
Piano soppalco	mq. 33	100%	mq. 33
Tettoia condonata	mq. 118	50%	mq. 59
Locali accessori	mq. 42	25%	mq. 10,5
Resede	mq. 777	10%	mq. 77,7
Totale superficie			mq. 498,20

$\text{mq. } 498,20 \times 400,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 199.280,00$

Arrotondato ad € 199.000,00 (Euro centonovantanovemila/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

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

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

LOTTO UNICO: capannone ad uso carrozzeria e centro revisioni auto, posto in Comune di Viareggio, via Arcangioli n. 24:

€. 199.000,00 - 20% = €. 159.200,00

Arrotondato a € 159.000,00 (Euro centocinquantanovemila/00).

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di trentuno fogli scritti su trentuno pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratto mappa;
- Allegato n. 2 Estratto mappa satellitare;
- Allegato n. 3 Visura catastale;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale;
- Allegato n. 5 Elaborato planimetrico mappale 216;
- Allegato n. 6 Fotografie interne;
- Allegato n. 7 Fotografie esterne;
- Allegato n. 8 Atto di provenienza;
- Allegato n. 9 Atto con costituzione servitù;
- Allegato n. 10 Atti di provenienza nel ventennio;
- Allegato n. 11 copia Tipo Mappale inevitabile;
- Allegato n. 12 Atto vendita del mappale 216 sub. 2 e sub. 3 foglio 25.

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Studio Tecnico
Geom. Fabio Dinelli

Lucca, 26 maggio 2025

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli

