TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Giudiziale n° 14/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Simoni Giulia

Curatore: Dott. Alessio Carraro

Oggetto: Relazione di stima immobiliare

****

Lo scrivente Geom. Valentina Sodini, con studio in Provincia di Lucca, Comune di Capannori, frazione Lunata, Via Pesciatina n. 173, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.2230 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Dott. Alessio Carraro quale Curatore della Liquidazione Giudiziale della Società , con sede in Comune di , codice fiscale, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca e partita , di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della Società sopracitata.

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

Provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Viareggio; esperite tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione, oltre al controllo della regolarità urbanistica e catastale delle unità immobiliari.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Indice:

Lotto 1-Capannone-Viareggio, Via Vittorio Bottego 1.....pagina 2

Lotto 2-Negozio-Viareggio, Via Vittorio Bottego .....pagina 16

Lotto 3-Fondo artigianale e quote su area urbana-Viareggio, Via di Montramito 116...pagina 37

Lotto 4-Fondo artigianale e quote su area urbana-Viareggio, Via di Montramito 116...pagina 66

Lotto 5-Fondo artigianale e posto auto coperto-Viareggio, Via di Montramito 116.....pagina 97

Lotto 6-Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito 120.....pagina 133

Lotto 7-Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito 120.....pagina 153

Lotto 8-Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito 120.....pagina 172

Lotto 9-Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito 120.....pagina 191

Lotto 10-Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito 120.....pagina 209

Lotto 11-Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito 120.....pagina 228

Lotto 12-Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito 120.....pagina 246

Tabella riepilogativa dei valori dei lotti .....pagina 264

Precisazioni comuni a tutti i lotti .....pagina 265

Conclusioni e elenco allegati.....pagina 269

****

LOTTO 1

Capannone-Comune di Viareggio, Via Bottego 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 1:

Diritti dell'intera piena proprietà su capannone ad uso laboratorio, corredato da uffici e zone di servizio oltre che da ampio piazzale sui lati a nord, ovest e sud, posto in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, Via Vittorio Bottego n.1,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

angolo Via Amilcare Ponchielli (pista ciclabile), con accesso diretto sia carrabile che pedonale dalla Via Bottego e prospiciente la ferrovia.

Il capannone in oggetto si presenta in pessimo stato di manutenzione e pericolante: pertanto sono stati chiusi gli accessi ai locali.

Da quanto è desumibile dalle tavole allegate alla Concessione Edilizia in sanatoria n.719 del 2002 rilasciata dal Comune di Viareggio , si evince che il capannone si sviluppa su un piano fuori terra con una conformazione in pianta di tipo irregolare data dall'unione di più locali, molti dei quali non comunicanti tra loro internamente.

Il sottoscritto Esperto si è basato sulle tavole allegate alla sopracitata Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto i locali interni sono inagibili ed all'esterno sono ammassati dei materiali vari e ponteggi *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).*

L'unità immobiliare è composta da 2 vani per laboratorio, 8 uffici, 2 vani ingresso/disimpegno, antibagno e wc, spogliatoio e wc, locale deposito carburante e 3 tettoie, il tutto come da sopracitata sanatoria.

Da quanto è stato possibile ricostruire dalla sopracitata Concessione Edilizia in Sanatoria (in quanto i locali sono inagibili), la superficie utile del capannone nel suo insieme è di mq. 275,00 e mq. 80,00 di tettoie, mentre l'altezza interna varia da minimo di circa ml. 2,40 ad un massimo di circa ml. 3,95, il tutto corredato da ampio piazzale esterno.

Si fa inoltre presente che parte della resede esclusiva è occupata da traliccio TERNA (vedi punto *"Parti comuni-diritti e servitù"* del presente Lotto).

REFERENZE CATASTALI Lotto 1:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 14, mappale 348, Categoria D/8, Rendita € 2582,28, Via Vittorio Bottego 1-3, Piano T, (*Allegato n. 3 Visura Comune di Viareggio, Foglio 14 mappale 348).*

Derivante da variazione per ampliamento del 28/01/1987, in atti dal 01/06/1990 (n.1097/1987), in precedenza C/2 di classe 7 e di mq. 21 derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si fa presente che il mappale sopracitato risulta essere al giusto conto della , con sede in , codice fiscale .

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Viareggio:

-il mappale 348 intero di qualità ente urbano e di mq. 1262 deriva da revisione di elementi censuari del 31/10/20014 pratica n. LU0104664 in atti dalla stessa data (n. 2423.1/2014), in precedenza il mappale di 348 di mq. 1012 da tipo mappale del 28/01/1987 pratica n.230007 in attia dal 31/10/2003 (n.1097.1/1987), per fusione dell'originario mappale 348 con le particelle 346, 966, 967, 754, 1002 e 1003.

Il sottoscritto Esperto precisa che:

-con tipo mappale mappale del 28/01/1987 pratica n.230007, in atti dal 31/10/2003 (1097.1/1987), sono state soppresse le particelle 346, 966, 1003 e 1002. In origine il mappale 346 era vigneto di classe 2, mq. 210, Rd € 1,57 e Ra € 1,08, il mappale 966 era fabbricato rurale di mq. 5, il mappale 1003 era fabbricato rurale di mq. 438, il mappale 1002 seminativo di classe 3, mq.223, Rd € 0,75 e Ra € 0,52, ed infine tutti derivanti dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

-con la revisione degli elementi censuari del 31/10/2014 pratica n.LU0104664, in atti dal 31/10/2014 (2423.1/2014), sono stati soppressi i mappale 967 e 754. In origine il mappale 967 era vigneto classe 2, di mq.190, Rd € 1,42 e Ra € 0,98 ed il mappale 754 era vigneto di classe 2, di mq.60, Rd € 0,45 e Ra € 0,31, ed in fine tutti derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 1:

L'unità alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025 si presenta in pessime condizioni di manutenzione, i tetti sono in parte crollati o sorretti da puntelli e sulle coperture su più punti è stata installata della lamiera. Molti dei solai di copertura in latero-cemento sono sfondellati e le murature perimetrali risultano avere delle grosse lesioni in più punti. Per quanto riguarda le utenze, e per quanto è stato possibile osservare, sembrerebbero non essere presenti: il sottoscritto Esperto non è riuscito a verificare se l'immobile è l'allaccio alla pubblica fognatura o al pubblico acquedotto.

Pertanto, in considerazione dello stato dei luoghi per ovvi motivi di sicurezza, il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare nel dettaglio le rifiniture tutte, gli impianti presenti e se gli stessi fossero funzionanti, così come l'effettiva distribuzione interna dei locali. Come si evince da Google Earth foto datata al 2020, tutte le aperture erano state murate in quanto la struttura era già pericolante.

L'area esterna risulta incementata/asfaltata, la recinzione è in cemento armato prospicente la pista ciclabile, mentre nella parte fronte Via Vittorio Bottego, risulta realizzata con un cordolo in muratura con soprastante recinzione metallica, oltre che dai cancelli di accesso, il tutto come già indicato in pessime condizioni.

CONFINI Lotto 1:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'unità immobiliare confina nel complesso con la Via Vittorio Bottego, con la Via Via Amilcare Ponchielli, e con i mappali 335, 343 e 347, tutti ricompresi nel Foglio 14 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2 Estratto di Mappa Via Bottego).*

STATO DI POSSESSO Lotto 1:

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare nel possesso della , p.iva , con sede in Viareggio, a seguito di contratto di affitto tipo 6+6, con inizio a far data dal 01/02/2024.

Il contratto in esame risulta essere registrato il 27/02/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Viareggio n. 892 serie 3T, canone mensile € 800,00 +iva. come da contratto era previsto un canone ridotto che tenesse conto dell'inagibilità dell'immobile e degli eventuali lavori da sostenere.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 1:

Il sottoscritto Esperto ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 3848 del 03/04/2002

I diritti dell'intera piena proprietà su un fabbricato per attività artigianale posto in Viareggio Via Vittorio Bottego rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Viareggio, Foglio 14 mappale 348 è pervenuto alla , con sede in , c.f. e p.iva , per Decreto di Trasferimento Tribunale di Pisa n. Rep.96 del 23/10/2001, trascritto a Lucca il 03/04/2002 al n. 3848 di Reg.Part. contro la ., con sede in , p.iva

(Allegato n. 1 Trascrizione Reg.Part. 3848 del 2002).

Al precedente proprietario era così pervenuto:

2)Trascrizione Reg.Part. n. 211 del 05/10/1984

Alla , con sede in , p.iva il suddetto bene era pervenuto per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Alfredo Landini, atto del 21/12/1983, Rep. 284399, trascritto a Lucca il 05/01/1984 al n. 211 di Reg.Part, contro la

ASTALEGALE.NET

. Nella vendita erano ricompresi i beni censiti al Catasto Fabbricati nel mappale 348 e al Catasto Terreni ai mappali 1003, 966, 1002, 967, 754, 348 e 346, tutti ricompresi nel Foglio 14 del Comune di Viareggio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 1:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società , con sede in , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Trascrizione Reg.Part. n. 11179 del 11/12/1995:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Reg. Part. n. 11179 del 11/12/1995 trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Pisa Rep. n.7160 del 08/11/1995, a favore della Massa dei Creditori fallimentc contro la Società

con sede in .

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappali 348, 1003, 966, 967, 754, e 346, tutti ricompresi nel del Foglio 14 del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto di interesse.

Si precisa che non verrà cancellata con il Decreto Purgativo inerente la presente procedura, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario procedere all'eventuale cancellazione, se necessario.

2)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di €

derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di con sede in , c.f. , contro la Società con sede in

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

3)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della , contro la Società con sede in (LU), c.f. gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappale 348, ricompreso nel del Foglio 14 del Comune di Viareggio, oltre ad altri *(Allegato n. 1.2 Tracrizione Reg.Part. n. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 1:

Il fabbricato in oggetto non è inserito in un contesto di tipo condominiale.

Per quanto riguarda le servitù si rimanda a:

1)Trascrizione Reg.Part. n. 2859 del 05/05/1969:

Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 17445 del 16/04/1969, trascritto a Lucca in data 05/05/1969 al n. 2859 di Reg.Part. che riporta *"ad eccezione di una servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore delle Ferrovie dello stato, gravante il mappale 754 e porzione del mappale 361 e dichiarano che è loro pervenuto per acquisto da ".* Servitù che da quanto riportato sul fascicolo della DIA di seguito descritta, viene indicata da Ferrovia delle Stato come costituita con Decreto Prefettizio n°36908 del 09/01/1953.

CERTIFICAZIONI Lotto 1:

Si precisa che l'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica id: 0000717355, valido fino al 18/02/2034,

immobile in classe G, Ep gl,nren 114,74, allegata al Contratto di Locazione citato al punto *"Stato di possesso:Lotto 1"*.

Per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza: si precisa che in considerazione dello stato dei luoghi, con ragionevole sicurezza gli impianti dovranno essere completamente rifatti e allo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

stato attuale probabilmente non sono funzionanti. Inoltre il sottoscritto non è in grado di determinare i tipi di impianti presenti e se l'immobile è collegato alla pubblica fognatura, per tutti i motivi sopra esposti.

DESTINAZIONE URBANISTICA -PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 1:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Limite fascia di rispetto elettrodotto	Limite fascia di rispetto elettrodotto
Limite fascia di rispetto ferroviaria	Limite fascia di rispetto ferroviaria
Morfotipi dell'insediamento	TR6 - Tessuto a tipologie miste
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	D - Zone consolidate a prevalentedestinazione artigianale-industriale
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 1:

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, il fabbricato è realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

Il sottoscritto Esperto precisa che non ha reperito altri titoli edilizi, oltre ai sottoelencati.

La verifica urbanistico è risultata complessa in quanto le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni e per alcune pratiche coadiuvata dall'ufficio preposto del Comune di Viareggio.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1)Licenza Edilizia n.52 del 23/03/1965, precisando che lo scrivente non ha rintracciato sugli elenchi il suddetto permesso e che lo stesso è stata desunto dalla successiva Concessione Edilizia in Sanatoria.

2)Concessione Edilizia in Sanatoria n. 179 del 26/04/2002, rilasciata alla per "Ampliamento di fabbricato artigianale" e presentata dalla al Comune di Viareggio il giorno 24/04/1986 al n. 6558 di prot.gen..

3) DIA n. 2378 del 27/10/2005, presentata dalla al Comune di Viareggio in data 27/10/2005 al n. 68577 di prot.gen. Per *"Nuova perimetrazione dell'area"*. L'intervento prevedeva la demolizione della recinzione esistente, e il rifacimento in pali di legno e rete metallica da posizionare sul confine rilevato.

Per il suddetto immobile non è stata rintracciato il Certificato di Agibilità, Inizio e Fine lavori.

ASTALEGALE.NET

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 1:

II sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Come precedentemente indicato, il fabbricato è inagibile e per motivi di sicurezza il sottoscritto Esperto non ha potuto accedere all'interno del fabbricato, ma neppure visionare tutti gli esterni a causa dei materiali presenti, pertanto il sottoscritto e per i motivi sopraesposti non è da considerare responsabile se vi fossero difformità che nella presente perizia non sono state dettagliate.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Pertanto ogni eventuale difformità riscontrata a seguito di verifica dovrà essere sanata e/o eseguita la messa in pristino o demolita a completo carico dell'Aggiudicatario.

Dal confronto con la DIA n. 2378 del 27/10/2005 per il rifacimento della recinzione, si evince che la stessa lungo il lato prospiciente la ferrovia è stata demolita e ricostruita in cemento armato anziché in pali di legno e rete metallica: nella DIA è allegata "riconfinazione" dell'area in quanto la vecchia recinzione non seguiva il reale confine catastale. La nuova recinzione è stata realizzata anche con diverso andamento, e per quanto è stato possibile osservare, sembrerebbe ricomprendere parte della pubblica via.

Gli aggiudicatari dovranno presentare idoneo titolo edilizio in sanatoria, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego e procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Tutto ciò premesso, in generale, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell' aggiudicatario (come gli oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione, l'eventuale rimessione in pristino con quanto autorizzato o l'adeguamento, o varianti in corso d'opera, fine lavori, collaudi e certificato di abitabilità, le certificazioni esempio degli impianti, le attestazioni, gli onorari professionali, ecc.), non possono essere quantificati in modo puntuale per i motivi sopra esposti.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

regolarizzazione, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 1:

A parere dello scrivente, la mappa catastale non sembrerebbe rappresentare fedelmente lo stato dei luoghi sopratutto lungo il lato prospiciente la ferrovia.

La planimetria catastale agli atti la prot. 1097 del 28/01/1987 non rappresenta l'effettiva consistenza; 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 *(Allegato n. 4 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 14 mappale 348).*

Quindi per quanto suddetto, la planimetria catastale agli atti e confrontata con la sanatoria rilasciata , non risulta conforme, così come la mappa catastale.

Si precisa che resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere della corretta rappresentazione catastale.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 1:

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta il sottoscritto Esperto stimatore ritiene corretto utilizzare come criterio di valutazione la stima con il saggio di capitalizzazione, o tasso di capitalizzazione, un metodo per determinare il valore di mercato di un immobile basato sul suo potenziale reddito, solitamente il reddito da locazione, che nel caso in esame è stato estrapolato da dato certo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

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

SVILUPPO E STIMA Lotto 1:

Come rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore, tramite la documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, il bene è locato alla

, a seguito di contratto di affitto tipo 6+6, con inizio a far data dal 01/02/2024.

Il contratto in esame risulta essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Viareggio al n. 892 serie 3T, canone mensile € 800,00 +iva. Come da contratto era previsto un canone ridotto che tenesse conto dell'inagibilità dell'immobile e degli eventuali lavori da sostenere.

Preso atto di questo sopra viene determinato il saggio di capitalizzazione “r” ritenendo 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 Periferica, periferia, est ferrovia, Migliarina, Terminetto, Varignano, Cotone, Codice zona D2, Microzona 4, Destinazione “Capannoni Tipici”.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: VIAREGGIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA, MIGLIARINA, TERMINETTO, VARIGNANO, COTONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	500	1000	L	2,7	5,3	L

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

minimo (€ 2,70 x 12 mesi) / 500,00 = 6,48 %

massimo (€ 5,30 x 12 mesi) / 1000,00 = 6,36 %

Valore medio r = 6,42 %

ASTALEGALE.NET

Pertanto si ottiene il seguente risultato:

Canone locativo annuo € 9.600,00.

saggio di capitalizzazione r = 6,42 %

Valore immobile € 9.600,00 / 6,42 x 100 = € 149.532,71

Arrotondato ad **€ 150.000,00 (Eurocentocinquantamila)**

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 1:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lotto n. 1: **Capannone uso laboratorio, posto in Comune di Viareggio Via Bottego 1** (Foglio 14, mappale 348)

€. 150.000,00 - 20% = €. 120.000,00

arrotondati ad **€. 120.000,00 (Euro centoventimilaeuro/00).**

****

LOTTO 2

Negozio-Comune di Viareggio, Via Bottego

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 2:

Diritti dell'intera piena proprietà su negozio al piano terra di più ampio fabbricato, di complessive n.2 unità, libero su due lati e corredato da seminterrato privato per posti auto accessibile sia da rampa privata carrabile che da scala interna, in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, Via Vittorio Bottego snc, con accesso diretto sia carrabile che pedonale dalla suddetta via.

Il piano terra si compone di un solo ampio vano ad uso negozio, antibagno, wc, mentre il piano seminterrato, accessibile da rampa carrabile esterna oltre che da scala interna, è anch'esso un ampio vano per posti auto coperti.

L'unità è corredata da resede esterna, parte pavimentata per stalli auto e parte sistemata a verde e posta sul lato est del fabbricato, dove trovasi anche la rampa già sopra descritta.

Il negozio al piano terra è di circa mq. 202,00 e l' interrato è di circa mq. 233,00 , l'altezza del piano terra è di circa 2,70 m e dell'interrato è di circa 2,65 m *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 2:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- **al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 20, mappale 254 sub. 2** , Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 350 mq, Rendita € 7320,78, Via Vittorio Bottego n.16, Piano S1-T, *(Allegato n. 3 .1 Visura Comune di Viareggio, Foglio 20 mappale 254, sub.2).*

Derivante da variazione per divisione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 04/11/2004, in atti dalla stessa data, pratica LU0170849, (n.11939.1/2004), in precedenza era porzione del subalterno 1 del mappale 254, Categoria C/2, Classe 6 e di mq. 100, Rendita € 537,12 derivante da variazione per divisione del 08/07/2003 in atti dalla stessa data, pratica 154817 (n.10540.1/2003), mentre in precedenza era censito con il mappale intero 254 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 132 mq, derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si fa presente che il mappale sopracitato risulta essere al giusto conto della , con sede in , codice fiscale

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Viareggio:

-il mappale 254 quale ente urbano di mq. 513 derivava da tipo mappale del 20/06/2003 in atti dalla stessa data, pratica 143974, allegato a A.N.C. Del

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

23/01/1987 (n.676.1/2003), in precedenza era censito come orto irriguo di classe 2 di mq.513, Rd € 11,90 e Ra € 6,62 dalla revisione dei elementi censuari del 10/04/2003, in atti dalla stessa data, pratica 97158, ist.83905/03 correzione superficie impianto meccanografico (n.381.1/2003);

- infine, sempre dal mappale 254 intero, come orto irriguo di classe 2 di mq.468, Rd € 10,85 e Ra € 6,04 dall' impianto meccanografico del 19/08/1975.

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 2:

L'unità alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione, precisando però che il locale interrato era parzialmente allagato. In vari punti, sia al piano terra che nell'interrato è presente l'umidità risalita, così come dei problemi di infiltrazione dalle gronde. Il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti presenti per assenza di elettricità ed acqua, così come la presenza o meno delle pompe idaruliche al piano interrato. Inoltre non è stato possibile constatare se l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura che si dirama in Via Bottego.

L'impianto elettrico è parte sottotraccia dotato di frutti ed in parte in canaletta, è presente l'impianto di illuminazione e luci di emergenza, e per l' acs è presente un boiler elettrico.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento non è presente un generatore e nemmeno i terminali.

L'immobile è intonacato e tinteggiato, al piano terra il pavimento è in mattonelle tipo gress, il rivestimento nel bagno e nell'antibagno è in ceramica, le scale sono in muratura, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in metallo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Nell'interrato è presente una bascula in metallo probabilmente elettrificata, e non è presente l'impianto antincendio.

La resede esterna è parte pavimentata e parte sistemata a verde.

CONFINI Lotto 2:

L'unità immobiliare confina nel complesso con la Via Vittorio Bottego su più lati o più precisamente con il mappale 1182 già intestato al Comune di Viareggio, con con i mappali 1185, 259 e 251, tutti ricompresi nel Foglio 20 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto (*Allegato n. 2 .1 Estratto di Mappa Via Bottego II)*

STATO DI POSSESSO Lotto 2:

Il bene risulta, alla data della presente stima immobiliare, libero da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale. Si fa però presente che la resede esterna per posti auto, in entrambi i sopralluoghi effettuati dalla scrivente erano occupati da vetture.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 2:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili (mappale 254 intero, mappale 254 sub.1 e sub. 2), presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1)Trascrizione Reg.Part. n. 3848 del 03/04/2002

I diritti dell'intera piena proprietà sull'originario fabbricato per attività artigianale posto in Viareggio Via Vittorio Bottego rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 20 mappale 254 è pervenuto alla , con sede in , c.f. e p.iva , per Decreto di Trasferimento Tribunale di Pisa Rep. 96 del 19/03/2002, trascritto a Lucca il 03/04/2002 al n. 3848 di Reg.Part. contro la , con sede in ,

(*Allegato n. 1 Trascrizione Reg.Part. n. 3848 del 2002).*

Il sottoscritto Esperto precisa che ha reperito si la nota che il titolo della suddetta trascrizione: nella nota di trascrizione viene indicato il mappale 254 come censito al Catasto Terreni, mentre era già accatastato al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico. Inoltre, come si evince dal titolo, sul Decreto di Trasferimento viene descritto già come fabbricato. L'immobile è stato demolito: il mappale oggetto del presente Lotto è porzione della nuova costruzione.

2)Trascrizione Reg.Part. n. 9472 del 06/08/2003

Con l'Atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 09/07/2003 Rep. 29947, trascritto a Lucca il 06/08/2003 al n.9472 di Reg.Part, la con sede in , , cedeva a titolo gratuito al Comune di , sede in , c.f. i diritti di proprietà su alcune aree nell'ambito di convenzione edilizia e nello specifico, i diritti dell'intera piena proprietà su area posta in Viareggio Via Vittorio Bottego rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 20 mappale 1182 , porzione dell' originario mappale 254, il tutto come si evince anche dall'Elaborato Planimetrico prot. 000154817 del 08/07/2003 (*Allegato n. 1.3 Trascrizione Reg.Part. n. 9472 del 2003)*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Al precedente proprietario era così pervenuto:

3)Trascrizione Reg.Part. n. 211 del 05/10/1984

Alla

, con sede in ,

il suddetto bene era pervenuto per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giulio Alfredo Landini, atto del 21/12/1983, Rep. 284399, trascritto a Lucca il 05/01/1984 al n. 211 di Reg.Part, contro la

, bene censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio mappale 254 nel Foglio 20.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 2:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025 (per i mappale 254 intero, mappale 254 sub.1 e sub. 2), gli immobili di proprietà della società ' , con sede in , risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Trascrizione Reg.Part. n. 11179 del 11/12/1995:

Reg. Part. n. 11179 del 11/12/1995 trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Pisa Rep. n.7160 del 08/11/1995, a favore della Massa dei Creditori fallimento , contro la

con sede in

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Terreni mappale 254, del Foglio 20 del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto di interesse.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si precisa che non verrà cancellata dalla presente procedura con Decreto Purgativo, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario procedere all'eventuale cancellazione, se necessario.

2)Iscrizione Reg.Part. n. 4166 del 05/10/2004:

Reg. Part. n. 4166 del 05/10/2004 iscrizione di Ipoteca volontaria derivante da Concessione di Mutuo Fondiario, a favore di , con sede in Lucca , contro la Società con sede in , c.f. , derivante da Atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco, Rep. 33459 del 30/09/2004, gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 254 subalterno 1 (di cui l'unità in oggetto è parte), ricompreso nel del Foglio 20 del Comune di Viareggio. Capitale € , Importo ipoteca € , . Si precisa che l'ipoteca è stata oggetto di rinnovazione e si rimanda al punto 4 del presente capitolo *(Allegato n. 1.4 Iscrizione Reg.Part. n. 4166 del 2004).*

3)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di € derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di con sede in , contro la Società con sede in , .

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

4)Iscrizione Reg.Part. n. 1633 del 25/07/2024:

Reg. Part. n. 1633 del 25/07/2024 iscrizione per di rinnovo di ipoteca, a favore di , con sede in Lucca , contro la con sede in ,

gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 254 subalterno 2 e subalterno 1 (di cui l'unità in oggetto è parte), ricompreso nel del Foglio 20 del Comune di Viareggio, e derivante Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di cui alla trascrizione n. 4166 del 05/10/2024 (*Allegato n. 1.5 Iscrizione Reg.Part. n. 1633 del 2024).*

5)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della , contro la con sede in

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappale 254 sub. 2, ricompreso nel del Foglio 20 del Comune di Viareggio, oltre ad altri *(Allegato n. 1.2 Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 2:

L' unità immobiliari è corredate dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato di cui è parte, come per legge, uso e destinazione ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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.

Per quanto riguarda le servitù si rimanda a:

1)Trascrizione Reg.Part. n. 9471 del 06/08/2003:

Atto di convenzione edilizia ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 29947 del 09/07/2003, trascritto a Lucca in data 06/08/2003 al n. 9471 di Reg.Part. a favore del e contro la con

ASTALEGALE.NET

avente per oggetto il Piano di Recupero di Edifici Esistenti con validità di 5 anni e gravante il mappale 254 sub.1 del Foglio 20, di cui l'unità oggetto della presente stima è porzione.

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8 del 02/01/2004:

Atto d'estinzione di servitù ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 31126 del 13/12/2003, trascritto a Lucca in data 02/01/2004 al n. 8 di Reg.Part. a favore della

contro

, fondo dominante il mappale 254, fondi serventi il mappale 259 sub.2 e 1185, del Foglio 20 del Comune di Viareggio, che riporta *"che con atto autenticato dal Notaio Girogio Garzia, già in Massarosa, in data 13 Aprile*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1976, Repertorio 39110, registrato a Viareggio il 29 Aprile 1976 al n.5413, vol.231, trascritto a Lucca in data 07/03/1976 al n. 3507 di formalità, è stato assunto "L'impegno da a parte degli acquirenti ed aventi causa, di con costruire, eventualmente, a distanza interiore a tre metri dal confine lato sud del terreno oggetto del presente atto". Con l'atto in oggetto le parti convenivano di estinguere la pattuizione di cui all'Atto Notaio Garzia sopracitata.

3)Trascrizione Reg.Part. n. 9 del 02/01/2004:

Atto per Costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 31126 del 13/12/2003, trascritto a Lucca in data 02/01/2004 al n. 9 di Reg.Part. a favore della , contro , fondo dominante il mappale 254 e fondi serventi i mappali 259 sub.2 e 1185, del Foglio 20 del Comune di Viareggio. La ha costituito a carico del fondo di sua proprietà ed a favore del fondo di proprietà della la servitù perpetua avente ad oggetto il diritto del titolare del fondo dominante di costruire a distanza anche inferiore a quelle minime previste dalla legge e comunque anche sul confine in aderenza tra le due proprietà , con eliminazione della servitù di luce e veduta attualmente esistenti.

CERTIFICAZIONI Lotto 2:

Si precisa che l'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza e come precedentemente detto, vista la chiusura/distacco

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

utenze, il sottoscritto Esperto non è stato in grado di verificare il funzionamento degli impianti.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 2:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Limite fascia di salvaguardia di 20 m.	Limite fascia di salvaguardia di 20 m.
Morfotipi dell'insediamento	TR6 - Tessuto a tipologie miste
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	D - Zone consolidate a prevalentedestinazione artigianale-industriale
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 2:

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, il fabbricato è realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

Il sottoscritto Esperto precisa che non ha reperito altri titoli edilizi, oltre ai sottoelencati.

La verifica urbanistico è risultata complessa in quanto le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni e per alcune pratiche coadiuvata dall'ufficio preposto del Comune di Viareggio.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1)Licenza Edilizia n.124 del 23/05/1997, rilasciata alla di per "Costruzione di tettoia aperta per ricovero attrezzi" in Via Bottego, presentata al Comune di Viareggio il giorno 17/12/1976 al n. 2187 di prot.gen..

2)Concessione Edilizia in Sanatoria n. 718 del 26/04/2002, rilasciata alla per "Ampliamento fabbricato artiginale" e presentata al Comune di Viareggio il giorno 24/04/1986 al n. 6558/1 di prot.gen..

3) Concessione Edilizia n.359 del 15/07/2003, rilasciata dal Comune di Viareggio dalla ., come da domanda del 28/04/2003 per *"Nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale".* All'interno del fascicolo non è presente l'inizio lavori, è presente la dichiarazione di ultimazione lavori prot.0017813 del 29/03/2005, inerente la C.E. 359/2003 e la DIA 1851/2004 con allegato certificato di conformità e attestazione di abitabilità e agibilità.

All'interno del fascicolo è presenta richiesta del 26/04/2005 da parte del Comune di Viareggio per integrazione della documentazione relativa all'Attestato di abitabilità/agibilità con indicazione "l'attestazione suddetta non risulta, ad oggi, produttiva di effetti". La documentazione è stata protocollata il 27/05/2005 al n.0030985, ma non vi sono altre indicazioni da parte del comune circa la ripresa degli effetti.

4) DIA n.1851 del 03/11/2004, presentata al Comune di Viareggio il 03/11/2004 con il n. 58509 di prot.gen., dalla , per *"Variante alla C.E.359 del 15/07/2005".*

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 2:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

II sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la DIA n. 1851 del 03/11/2004:

- molte misure indicate sul suddetto titolo non sono materialmente rilevabili sul posto;
- sono presente alcune piccole differente nelle sistemazioni esterne e nei prospetti;
- molte delle misure interne rientrano nelle nuove tolleranze di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, poi convertito nella legge 105/2024 recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" o anche detto "Decreto Salva Casa";
- alcune misure eccedono le tolleranze sopracitate;
- il locale ad uso negozio non rispetta quanto previsto dal rapporto RAI, (Rapporto Aeroilluminate), in quanto le superfici finestrate apribili sono di molto inferiori rispetto al minimo richiesto, anche se di fatto sembrerebbero autorizzate.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria 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.

D'altra parte non è possibile determinare i 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto vista la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 2:

La planimetria catastale agli atti prot. LU0170849 del 04/11/2004 non rappresenta l'effettiva distribuzione interna; in linea generale vi sono delle inesattezze sulla rappresentazione dell'unità *(Allegato n. 4.1 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 20 mappale 254 sub.2).* Quindi per quanto suddetto, la planimetria catastale agli

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

atti non è conforme con lo stato dei luoghi e sarà onere dell'aggiudicatario procedere alla corretta rappresentazione catastale che rimarrà a suo completo carico.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 2:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della "Superficie catastale".

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 bene immobile 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 2:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio allargando se pur di poco le ricerche anche ai mesi precedenti, precisando però che per il solito segmento di mercato, non si sono rilevate molte compravendite.

In data 15/09/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lucia Mastromarino Rep. 3443 del 28/03/2024, trascritto a Lucca il 24/04/2024 al n. 5428 di Reg.Part., inerente l'acquisto di un fondo commerciale in Comune di Viareggio, Via di Aurelia Nord 41 e censito al Catasto Fabbricati, Foglio 20, mappale 228, subalterni 19, categoria C1, classe 8 mq.60. Classe energetica G.

Fondo al piano terra, composto da negozio, retro, disimpegno bagno e due piccole resedi poste sul retro e sul fronte dell'unità.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Prezzo totale di € 58.000,00 (prezzo unitario € 966,66 €/mq).

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marzio Villari Rep. 67074 del 31/07/2023, trascritto a Lucca il 03/08/2023 al n. 10351 di Reg.Part., inerente l'acquisto di un fondo commerciale in Comune di Viareggio, Via di Aurelia Nord 35 e censito al Catasto Fabbricati, Foglio 20, mappale 228, subalterni 25, categoria C1, classe 8 mq. 28, oltre che da locale artigianale collegato di mq. 46. Classe energetica G.

Fondo al piano terra, composto da negozio, antibagno e bagno.

Prezzo totale di € 84.000,00 (prezzo unitario € 1.135,14 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Alcuni degli immobili in oggetto di confronto sono stati realizzati in data antecedente agli immobili oggetto di stima ed alcuni hanno meno visibilità e sono privi di posti auto esclusivi.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza negozio.

Descrizione	**Consistenza mq.**
Piano terra negozio	mq. 207,00
Piano seminterrato parcheggio	mq. 209,00
Piano terra resede desunta dal titolo edilizio	mq. 40 mq
Piano terra posti auto desunta dal titolo edilizio	mq. 60,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 2:

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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	S
Prezzo PRZ (€)0	58.000,00	84.000,00	?
Data DAT0	28/03/2024	31/07/2023	15/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)0	60,00	28,00	207,00
Superficie Posto Auto Coperto PAC (mq)0	0,00	0,00	209,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)0	0,00	0,00	60,00
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)0	19,00	12,00	40,00
Superficie Retronegozio SRP (mq)0	14,00	0,00	0,00
Superficie Laboratorio SUD (mq)0	0,00	46,00	0,00
Superficie Magazzino MAG (mq)0	8,00	0,00	0,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Servizio SER (n)0	1	2	1
Manutenzione MAN (anno)0	2024	2023	2004
Vetrine Secondarie VES (n)0	0	1	1

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

A. - (0,0100 x 58.000,00) / 12 = -48,33 €/mese;

B. - (0,0100 x 84.000,00) / 12 = -70,00 €/mese;

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i\ SUP_i}\ \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A.58.000,00/(60,00 + 0,10x19,00 + 1,00x14,00 + 0,25x8,00) = 744,54 €/mq;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

B.84.000,00/(28,00 + 0,10x12,00 + 1,00x46,00) = 1.117,02 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=*744,54 €/mq*

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k\ (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	A	B
DATA [€]0	918,33	1.890,00
SUP [€]0	109.448,01	133.273,43
PAC [€]0	46.682,93	46.682,93
PAS [€]0	11.168,16	11.168,16
COR [€]0	1.563,54	2.084,72
SRP [€]0	-10.423,62	0,00
SUD [€]0	0,00	-34.249,04
MAG [€]0	-1.489,09	0,00
SER [€]0	0,00	-9.666,67
MAN [€]0	-4.000,00	-3800
TOT (PRZ) [€]0	211.868,27	231.383,54

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 =$$ 9,21% >5,00%

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: geom.sodinivalentina@gmail.com

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%, ma in questo specifico caso il sottoscritto non ha rilevato ulteriori compravendite: molte sono state scartate in quanto i locali non presentavano caratteristiche similari o per contratti rogati in data molto antecedente. In linea generale non si sono trovati un numero cospicuo di compravendite da prendere in considerazione. Pertanto il sottoscritto Esperto si è dovuto basare necessariamente su quanto rintracciato anche se la percentuale di divergenza risulta leggermente superiore.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 15/10/2025:

$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} =$ € 231.383,54 **Arrotondabile ad € 231.000,00**

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 2:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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: **negozio (mappale 254 subalterno 2)**, posto Comune in Viareggio, Via Vittorio Bottego snc.

€. 231.000,00 - 20% = €. 184.800,00

arrotondati ad **€. 185.000,00 (Euro centoottantacinquemila/00).**

****

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 3

Fondo Artigianale e quote su area urbana-Comune di Viareggio,

Via di Montramito 116

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 3:

Diritti dell'intera piena proprietà su fondo artigianale al piano terra con tre lati liberi e corredato da vano interrato ad uso magazzino oltre che ai diritti di proprietà pari ad 2/20 su area urbana prospiciente il fondo, posto all'interno di più ampio fabbricato condominiale in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, Via di Montramito 116.

Il fondo artigianale posto al piano terra, è composto da un solo vano di forma pressoché rettangolare dal quale si accede all'antibagno e al servizio igienico: la scala interna collega il piano terra al piano interrato ad uso magazzino.

Il piano interrato non presenta il solito sviluppo in pianta del piano terra, ma risulta essere leggermente più piccolo.

L'area urbana di mq. 341 catastali è in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde; si fa presente che l'area in oggetto viene utilizzata parte per la sosta dei veicoli, e che probabilmente i posti sono assegnati (sono presenti dei cartelli per indicare che sono riservati al “Condominio ”) e parte per viabilità.

Si accede al “Condomnio ”, condominio in cui è ubicato il fondo artigianale oggetto di descrizione direttamente dalla Via di Montramito attraverso la resede condominiale; il piano interrato è accessibile anche dalla rampa carrabile che dalla resede comune esterna porta agli spazi comuni del piano interrato.

La superficie utile del vano al piano terra per fondo artigianale è di circa 125,00 mentre il piano interrato è di circa mq 82,00. L'altezza interna del piano terra varia

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

da circa ml. 3,30 a 2,70 mentre il piano interrato è di circa ml.270 *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).*

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 3:

Cespite n.1: fondo artigianale è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- **al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 1,** Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 170 mq., Superficie Catastale 176 mq., rendita € 3055,36, Via di Montramito 116, Piano S1-T, (*Allegato n. 4.2 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.1).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 03/11/1995 in atti dal 13/11/1995 (n.1816.2/1995).

Cespite n.2: area urbana è censita presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 123, Categoria F/1, Consistenza 341 mq., Via di Montramito 116, Piano T, *Allegato n. 4.3 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.123).*

I suddetti dati derivano da:

- variazione divisione bene comune non censibile area urbana del 04/04/1997, in atti dalla stessa data, (n.B00595.1/1997);

- in precedenza era ricompresa nel subalterno 93, partita A, per costituzione del 03/11/1995 in atti dal 13/11/1995 (n.1816.2/1995).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si fa presente che il mappale 1432 sub 1, sopracitato risulta essere al giusto conto della , con sede in , codice fiscale , mentre il subalterno 123 è al giusto conto, ma le quote di proprietà riportate in visura in capo alla non sono corrette.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

- il mappale 1432 di qualità ente urbano di mq. 5699 deriva tipo mappale del 18/08/1995 in atti dalla stessa data e per variazione per unione dell' originarie particelle 71, 73, 74, 75, 76, 1201, 681, 682 e 243;
- il mappale 71, di qualità orto ir fi, di classe 2 di mq. 2313 deriva da variazione d'ufficio in atti 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/93), in precedenza per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (n.1149.1/1993, ed infine per frazionamento in atti dal 19/05/1990 D.V. 7351/90 (n. 69.2/1989) dell'originaria particella di qualità seminativo di classe 2 e di mq.2920 a sua volta, derivante dall'impianto meccanografico 19/08/1975:
- il mappale 73 quale ente urbano di mq. 60, il mappale 74 quale ente urbano di mq. 310, il mappale 75 quale ente urbano di mq. 287, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 243, ente urbano di mq. 25 derivavano tutti dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;
- il mappale 76, di qualità seminativo, di classe 2 di mq. 590, deriva da variazione d'ufficio in atti 21/07/1995 D.V. 3120/95 (n.3120.1/95) ed infine derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

– il mappale 1201, di qualità orto ir fi, di classe 2 e di mq. 647 deriva da variazione d'ufficio in atti dal 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/1993), per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (v.1149.1/1993), e per precedente frazionamento del mappale 78 in atti dal 18/05/1990 D.V. 7351/90 (n.69.1/1989). Il mappale 78, qualità orto ir fi, di mq. 781 per variazione d'ufficio dei dati di superfice in atti dal 24/10/1986 T.F. 28028/89 (n.25.1/1989), in precedenza di qualità vigneto di classe 1 e di mq. 770 dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 3:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, sono presenti molti Elaborati Planimetrici; nello specifico si fa riferimento al n. LU0076914 del 10/11/2021 che rappresenta parzialmente il complesso immobiliare in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1432 *(Allegato n. 5 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Massarosa, Foglio 12 mappale 1432).*

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.87 bene comune non censibile al sub. 1 ed altri, quale rampa, ingresso e scale accesso al piano terra, scanna-fosso;

-sub.122 bene comune non censibile al sub. 1 ed altri, quale viabilità e camminamenti.

Il sottoscritto Esperto precisa inoltre che sull'Elenco dei subalterni l'Area Urbana è indicata di superficie minore rispetto a quanto riportato in visura.

Inoltre il complesso immobiliare risulta molto grande e con varie zone a comune; gli elaborati planimetrici agli atti non risultano aggiornati o esaustivi. Pertanto non

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

si escludono altre parti a comune che allo stato attuale il sottoscritto Esperto non è riuscito ad individuare con esattezza in base alle informazioni reperite presso i pubblici uffici.

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 3:

L'unità per attività artigianale alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in cattive condizioni di manutenzione, data la presenza in molti punti di grossi problemi di umidità di risalita su tutti i muri perimetrali anche al piano terra oltre che nell'interrato e a parere del sottoscritto necessita di revisione degli scarichi del bagno che potrebbero essere occlusi.

La pavimentazione interna è in monocottura, nel bagno i rivestimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, mente gli infissi esterni sono metallo con vetro singolo. Le pareti interne sono in muratura così come le scale,

Impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina, è presente l'areazione forzata nel bagno, la caldaia murale, presumibilmente per il riscaldamento, con terminali tipo fancoil. L'unità risulta intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente.

Il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti presenti per assenza di elettricità ed acqua, ed inoltre non è stato possibile constatare se l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura.

Si fa inoltre presente che in generale il condominio necessita di manutenzione, come si evince dalle foto allegate, molti ferri del cemento armato sono a vista e in più punti.

CONFINI Lotto 3:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sulla base dell' Elaborato planimetrico parziale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo LU0076914 del 10/11/2021, il fondo artiginale confina nel complesso al piano terra con i subalterni 2 e 122 (b.c.n.c. viabilità e camminamenti), mentre al piano seminterrato dai subalterni 2, 51, 52, 53 e 87 (b.c.n.c. rampa ingresso e scale accesso al piano terra, scanna-fosso) del mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto.

L'area urbana confina con i mappali 1607, 1614 e con il subalterno 122 del mappale 1432 (b.c.n.c. viabilità e camminamenti), del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto.

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina con Via di Montramito a nord e Canale Burlamacco a sud, con il "Condominio ", mappale 1330 e mappale 382, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2 .2 Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 3:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla Soc. Edilsole s.r.l., il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 7283 del 10/10/1977

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodale e di catastali mq. 1520, posto in Comune di Viareggio, in località "Case Popolari" o "Ponte di maghetto", rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 681 e 682 sono pervenuti alla

con sede in , per

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo distretto di Lucca, Rep. 56898 del 30/09/1977, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n. 3331, vol. 166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part. da potere della

*Pervenne alla per Atto Notaio De Donatis di Camaiore del 07/03/1927, registrato a Viareggio il 18/03/1927 al n. 1299, come si evince dal suddetto titolo.

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 2920, posto ove sopra rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 71 sono pervenuti alla

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con sede , per

Atto di Compravendita già sopracitato da potere dei

*Pervenne ai venditori per successione di apertasi in Massarosa il 27/10/1973, Den. 68 vol,348, registrata a Viareggio il 30/09/1977 al n. 3213/14 mod. I vol.166: il sottoscritto non ha rintracciato la trascrizione dell'accettazione dell'eredità *(Allegato n. 1.6 Trascrizione Reg.Part. 7283 del 1977).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 2169 del 04/03/1988

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 74 sono pervenuti alla

con sede , c.f

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 163050 del 19/02/1988, trascritto a Lucca il 04/03/1988 al n. 2169 di Reg.Part. da potere del

(Allegato n.1.7 Trascrizione Reg.Part. 2169 del 1988).

3)Trascrizione Reg.Part. n. 11241 del 20/12/1988

Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 169561 del 13/10/1988, trascritto a Lucca il 20/12/1988 al n. 11241 di Reg.Part. da

con sede , a , con sede in , , ed avente per oggetto i mappali 681, 682, 71

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

e 74 del Foglio 23, del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto d'interesse *(Allegato n.1.8 Trascrizione Reg.Part. 11241 del 1988).*

4)Trascrizione Reg.Part. n. 98 del 03/10/1989

I diritti dell'intera piena proprietà su terreni edificativi, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 120, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 73, 75 e 243 sono pervenuti alla , con sede in , per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 171089 del 14/12/1988, trascritto a Lucca il 03/01/1989 al n. 98 di Reg.Part. da potere della

(*Allegato n.1.9 Trascrizione Reg.Part. 98 del 1989).*

5)Trascrizione Reg.Part. n. 5247 del 09/05/1989

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, catastali mq. 647, posto in Comune di Viareggio, loc. " Ponte di Menghetto", rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1201 sono pervenuti alla , per Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 174949 del 18/04/1989, trascritto a Lucca il 09/05/1989 al n. 5247 di Reg.Part. da potere delle Sig.re per la Nuda Proprietà 1/1 e per l'Usufrutto 1/1.

*Pervenuto alla in parte per Atto Notaio Vannucchi Rep.647 del 21/10/1939 ed in parte sempre ai rogiti dello stesso Notaio Rep. 8503 del 02/12/1953, mentre alla in forza dell'Atto di donazione

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

del Notaio Galafate Orlandi Rep. 43415 del 04/12/1980 (*Allegato n. 1.10 Trascrizione Reg.Part. 5247 del 1989).*

6)Trascrizione Reg.Part. n. 4039 del 02/04/1992

Atto di rettifica ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 197264 del 16/03/1992, trascritto a Lucca il 02/04/1992, al n. 4039 di Reg.Part. per rettifica di quanto indicato nel certificato catastale del N.C.E.U. E dati catastali riportati nell'atto del 14/12/1988, precisando che le particelle del N.C.E.U. 73, 75 e 243 del foglio 23 corrispondono nella mappa catastale alle particelle 73, 75, 76 e 243 del foglio 23, *(Allegato n. 1.11 Trascrizione Reg.Part. 4039 del 1992).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 3:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società , con , risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ASTALEGALE.NET

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di con , contro la con

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

1)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della , contro la

(gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappale 1432, subalterno 1 e gravante sui diritti di proprietà pari a 4/20 del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1432 sub. 123, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 3:

L' unità immobiliare è corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità, camminamenti ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni n.LU0076914 del 10/11/2021 .

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 nel locale interrato sono presenti varie tubature a vista e che quindi l'unita potrebbe subire una servitù, come già sopra esposto.

Si elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritti:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della con sede in gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096.

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D *"Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei beni ancora di proprietà della .: in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

urbanistiche, potranno da quest' ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 3:

Fondo artigianale:

è ricompreso in fabbricato di maggiore mole denominato "Condominio Primavera 1" e amministrato dal

In data 30/10/2025 l'Amministratore di Condominio ha fornito le informazioni richieste dallo scrivente: si riporta di seguito un' estrapolazione dalla dichiarazione resa e dalle tabelle pervenute.

"Nella qualità di amministratore pro-tempore del fabbricato condominiale posto in Viareggio (LU) Via di Montramito 116 denominato "Condominio

rispondo alle sue richieste.

Punto n. 1) Quote millesimali attribuite ai fondi e al posto auto (vedasi allegato n. 1)

Fondo n. 1 – foglio 23 mapp. 1432 sub. 1 piano S1-T identif. anagrafe condominiale: F38

Fondo n. 2 – foglio 23 mapp. 1432 sub. 3 piano S1-T identif. anagrafe condominiale: F40

Area urb. – foglio 23 mapp. 1432 sub. 139 piano T identif. anagrafe condominiale: PA56

Ufficio – foglio 23 mapp. 1432 sub. 120 piano 2 identif. anagrafe condominiale: C33"

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	Generali	Generali Blocco A	Scala A	Generali Blocco B	Scala B	Generali Blocco C/D	Scala C	Scala D	Garage	Scala C - Piano 1°
F38	28,016	74,262	0	0	0	0	0	0	25,000	0

**"*Punto n. 2) Importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale (a carico dei suddetti immobili)*

(vedasi allegato n. 2 – Rendiconto consuntivo gestione ordinaria 2024)

(vedasi allegato n. 3 – Rendiconto preventivo gestione ordinaria 2025)

Si precisa che la risulta morosa. Il sottoscritto ha promosso decreto ingiuntivo presso Tribunale di Lucca Ufficio Giudice di Pace autorizzato con Provvedimento n. 2596/2023 R.G. n. 4113/2023 (allegato n. 4).

Il decreto ingiuntivo non ha avuto corso a seguito della grave situazione debitoria della resa nota dal legale della medesima società. La successiva azione giudiziaria presso il Tribunale di Lucca (causa civile) è stata estinta a seguito della liquidazione giudiziale della società.

Alla data del 31/12/2024 complessivamente il debito consolidato imputabile alla ammonta ad Euro 8.694,97 posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini. "

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

Rendiconto consuntivo gestione ordinaria 2024:

		Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo finale**
F38	Pr	5.226,56	4.063,94	-4.063,94	0,00	**0,00**

Rendiconto preventivo gestione ordinaria 2025:

		Generali Blocco C/D mill.	Scala C mill.	Garage mill.	Scala C - Piano II° mill.	Scala C - P.1° - Imp. Raffrescamento/Riscalda mento mill.	Totale gestione
F38	Pr	0,00	0,00	-11,90 25,000	0,00	0,00	-1.815,66

"Punto n. 3) Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, oppure in fase di delibera

Alla data odierna risultano aperti n. 2 esercizi straordinari aventi entrambi il medesimo fine ovvero il

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Certificato di Prevenzione Incendi, regolarmente acquisito presso il Comando dei VVFF di Lucca. I due esercizi saranno chiusi con la chiusura dell'esercizio ordinario 2025 (31/12/2025).

Si allega un prospetto di contabilità provvisoria delle prima gestione straordinaria nonché il preventivo di spesa della seconda gestione straordinaria:

(vedasi allegato n. 5) – Contabilità provvisoria al 31/12/2024 – CPI prima fase sostituzione porte

Alla data del 31/12/2024 si registra un credito a favore della di complessivi Euro 337,34, salvo conguaglio finale

(vedasi allegato n. 6) – Preventivo gestione straordinaria – CPI seconda fase.

L'importo della spesa del preventivo imputabile alla è di complessivi Euro 443,44. Detto importo è stato posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini salvo conguaglio."

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

Contabilità provvisoria al 31/12/2024:

ASTALEGALE.NET

		Rate versate	Saldo finale
F38	Pr	1.959,78	**152,63**

Preventivo gestione straordinaria

		Generali	mill.		mill.	Recupero Morosità condomina	mill.	P	mill.	Pareggio morosità condomina	mill.	Totale gestione	Totale
F38	Pr	-192,60	28,016	-3,56	28,016	0,00		0,00		196,16	28,016	0,00	**0,00**

"Punto n. 4) Eventuali spese condominiali insolute generali e anche riferite agli ultimi due anni ;

Vedasi punti precedenti.

Punto n. 5) Presenza di procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio in generale;

*Allo stato attuale non risultano procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio. Tuttavia il Condominio in data 01/07/2025 si è riservato di procedere con l'azione legale nei confronti del precedente amministratore Sig. ******, per mala gestio, rimandando l'argomento ad una prossima convocazione assembleare.*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Punto n. 6) Indicazione se il Regolamento di Condominio, con relative tabelle millesimali, sia allegato ad atto notarile;

*Al momento del passaggio di consegne dell'amministrazione, il precedente amministratore Sig. ****** non ha consegnato al sottoscritto copia del regolamento condominiale. Il sottoscritto non è pertanto in grado di rispondere al quesito posto. Più volte il sottoscritto ha chiesto ai condomini l'esistenza di un regolamento condominiale senza avere mai una risposta concreta.*

Punto n. 7) In caso contrario, copia del Regolamento di Condominio vigente;

Si rimanda alla risposta fornita al punto n. 6).

Punto n. 8) Indicazione se i posti auto esterni siano assegnati nominalmente, e se ve ne siano assegnati ai beni in oggetto.

I posti auto al piano seminterrato e nell'area antistante il fabbricato condominiale (a sinistra dell'ingresso lato mare) sono assegnati in proprietà esclusiva.

I restanti posti auto ricavati lungo la viabilità e camminamenti esterni (BCNC – foglio 23 mapp. 1432 sub. 122) non sono assegnati in proprietà esclusiva, ma liberi.

Punto n. 9) Conferma che utenze comuni (es. riscaldamento, acqua) siano condominiali, e specifica se la loro ripartizione avvenga tramite ripartitori individuali o secondo tabelle millesimali.

Si conferma che le utenze comuni sono condominiali e ripartite secondo le rispettive tabelle.

I ripartitori presenti nel blocco "C" utilizzati un tempo per la ripartizione dei consumi del riscaldamento e raffrescamento (interessanti l'ufficio C33/piano secondo) non sono funzionanti e abbandonati da tempo."

Area urbana:

il sottoscritto Esperto presume dai cartelli apposti in prossimità dell'area urbana indicanti la dicitura "Riservato al Condominio che la stessa rientri nell'amministrazione condominiale resa dalla con sede in

.

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale non ha fornito

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 3:

I beni risultano alla data della presente stima immobiliare liberi da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale; come sopra indicato l'area urbana è utilizzata come posti auto probabilmente assegnati o utilizzati dagli altri comproprietari/condomini.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 3:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 3:

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014, le fabbricato di cui le unità fanno parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.331 del 15/09/1992, rilasciata alla ,

presentata al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Nel rilascio vi sono varie prescrizioni, tra le quali quella che tutti gli scarichi devono essere convogliati in fognatura nera comunale.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti:

*Comunicazione di inizio lavori prot.gen.003576 del 26/02/1993 con inizio a far data dal 01/03/1993;

*Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 20/09/1990 prot.n.903068;

*Allaccio fognario sopralluogo del 13/11/1995 prot.6505/LL.PP. del 13/11/1995.

2) Concessione Edilizia n.36 del 11/02/1994, rilasciata alla ,

domanda del 24/09/1993 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla Concessione Edilizia n.331 del 1992"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331 del 15/09/1992, con data di validità di inizio e fine lavori come da concessione originaria.

3) Concessione Edilizia n.143 del 12/06/1995, rilasciata alla ,

domanda del 14/04/1995 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.331/1992 e 36/94 a fabbricato artigianale e residenziale"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331/92 e 36/94, data relativa alla fine lavori a decorrere dalla data di validità delle sopracitate concessioni.

*Usl prescrizione per l'areazione e illuminazione dei locali uso magazzino con idoneo sistema di ricambio d'aria.

*Osservare le norme per prevenzioni incendi.

4) Abitabilità del 21/12/1995, rilasciata alla , dal Comune di Viareggio, relativa al fabbricato posto in Via di Montramito, di cui alle C.E. 331/92, C.E. 36/1994, C.E. 143/95, per n° 28 appartamenti, n° 14 unità uso artigianali e uffici, per un totale di n° 74 vani abitabili e 155 altri vani a decorrere dal 08/12/1995.

5) DIA n.2723 del 19/07/1995, presentata dalla , in data 17/07/1995, prot.gen. 015897 al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. Alla C.E. 331/92 e 36/94"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per modifiche generali all'immobile.

6) DIA n.3080 del 20/06/1996, presentata dalla , in data 19/06/1996, prot.gen. 012735 al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. alla C.E. 331/92"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per realizzazione di pareti con porte REI 120 nell'autorimessa e demolizione di parte di pareti esistenti.

7) Art.26 Legge 47/85 n.3086 del 14/07/1996, presentata dalla , in data 11/07/1997, prot.gen. 015407 al Comune di Viareggio, per la formazione di tramezzature interne al piano cantinato e demolizione/ricostruzione di nuove tramezzature al piano secondo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I titoli di cui ai suddetti punti 1-2-3-4-5-6-7 venivano richiesti per la palazzina di maggiori dimensioni nella quale è ricompresa l'unità oggetto di stima di cui al presente Lotto.

8) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

9) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, presentata dalla

domanda del 10/09/1997 al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamento del piano terra"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

10) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, presentata dalla

, domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 8-9-10 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla , domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

CONFORMITA' EDILIZIA Lotto 3:

II sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la DIA n.2723 del 19/07/1995:

- molte misure indicate sul suddetto titolo non sono materialmente rilevabili sul posto;

- molte delle misure interne rientrano nelle nuove tolleranze di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, poi convertito nella legge 105/2024 recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" o anche detto "Decreto Salva Casa";

- alcune misure eccedono le tolleranze sopracitate;

- il locale per laboratorio artigianale non rispetta quanto previsto dal rapporto RAI, (Rapporto Aeroilluminate), in quanto le superfici finestrate apribili sono di molto inferiori rispetto al minimo richiesto.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In generale, il sottoscritto Esperto ha riscontrato molte difficoltà nella ricostruzione dei titoli edilizi rilasciati, che, sebbene per lo più emessi come varianti, spesso non seguono un filo cronologico coerente.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare pratica di sanatoria 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.

D'altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 3:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale n.1816 del 03/11/1995 inerente il mappale 1432 sub. 1, la categoria indicata in visura non corrisponde all'indicazione dei vani: in visura viene indicata la categoria "C1" quali negozi, mentre di fatto sulla planimetrica, così come sui titoli edilizi, viene indicata "Attività artigianale" (*Allegato n. 4.2 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.1).*

Sarà quindi a cura dell'aggiudicatario presentare pratica di variazione catastale da Negozio a Laboratorio Artigianale (C/3), mediante predisposizione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.

Per la planimetria dell'area urbana di cui al mappale 1432 sub. 123, la n. 8595 del 04/04/1997, il sottoscritto Esperto non ha niente da rilevare; non è possibile materializzarla con esattezza sul posto. Eventuali variazioni dovranno essere presentate dall'aggiudicatario in solido con gli altri comproprietari e le eventuali spese da sostenere dovranno essere sostenute da tutti i comproprietari in quota

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

parte (*Allegato n. 4.3 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.123).*

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL): trattasi dell'area dell' unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno per ciascun piano fori 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 bene immobile 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Per meglio specificare, in generale le unità dovranno essere comparata con immobili del solito segmento di mercato, tenendo però conto di quei fattori che dal confronto possono far emergere delle caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo stesso.

Le indagini di mercato sono state molto difficoltose in quanto il fondo, purchè trattasi di Laboratorio Artigianale, non presenta le caratteristiche tipiche: tutte le compravendite negli ultimi anni riguardano laboratori in zone "industriali" e che di fatto sono i classici capannoni (di varia metratura). Il contesto in cui si trova il fondo oggetto di stima deve essere necessariamente tenuto di conto nell'attribuzione del valore: l'accessibilità con mezzi tipo camion e furgoni di grosse dimensioni non è esercitabile così come eventuali lavorazioni rumorose, data la presenza delle soprastanti abitazioni. Inoltre non vi sono comode aree di scarico e carico. Di fatto la maggior parte dei laboratori sono di fatto impropriamente accatastati come negozi o uffici, date le loro caratteristiche.

Il sottoscritto CTU ha cercato di reperire immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio e non trovandone ha allargato la ricerca anche agli anni precedenti, senza trovare un numero idoneo.

Inoltre il sottoscritto CTU ha provato a verificare se negli ultimi anni fossero state venduti dei laboratori sia nel condominio di cui l'unità fa parte, sia nel condominio

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

adiacente, rintracciando pochissime compravendite e riguardanti solo un numero ridotto di abitazioni.

Ha pertanto condotto una ricerca di mercato basandosi sugli annunci immobiliari, tenendo conto che gli stessi sono una richiesta di parte e che il prezzo potrebbe subire delle variazioni in fase di trattativa.

b.1) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

"Nel Comune di Viareggio (LU), in via di Montramito n°116, si vende una unità immobiliare commerciale all'interno di un ampio complesso a prevalenza residenziale con attività commerciali al piano terra. L'unità è costituita da un ampio vano al piano terra, dove è presente anche un antibagno ed un bagno. Tramite una scala interna, si accede al piano interrato che è composto da un vano ad uso magazzino-deposito e tre vani ad uso ripostiglio. Completano la proprietà n°4 posti auto scoperti a paino terra e n°2 posti auto nella autorimessa al piano interrato

Superficie lorda negozio: 152,00 mq

Superficie lorda magazzino: 252,00 mq

Superficie posto auto coperto sub. 69: 15,00 mq

Superficie posto auto coperto sub. 70: 15,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 112: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 113: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 114: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 115: 12,00 mq

Classe energetica: "F"

Indice di Prestazione Energetica 59.88 kWh/mq anno.

Prezzo € 326.000 Prezzo al m² 1.203 €/m²

b.2) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Idealista":

"Viareggio – Terminetto in palazzina direzionale SI VENDE LA NUDA PROPRIETA' di un negozio/ufficio con magazzino . L'immobile è di mq 150 ed è disposto su due livelli.

Al piano terreno ufficio di mq 85 composto da ampia zona d'ingresso, due ampi vani e bagno

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il piano seminterrato di mq 65, a cui si accede mediante una botola interna e da rampa esterna carrabile, è uno spazio destinato a magazzino

La rampa consente l'accesso di mezzi idonei al carico e scarico

Posto auto esclusivo."

Richiesta €80.000 Prezzo al m²:552 €/m²

b.3) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

"Ufficio in zona commerciale in un complesso in ottime condizioni". Come indicazioni viene riportato fondo commerciale di mq. 190 al piano terra e posto in Via di Montramito

La classe energetica ipotizzata è la "A1"

Prezzo € 190.000 Prezzo al m² 1.000 €/m²

Il sottoscritto CTU precisa che tutti gli annunci sopracitati riguardano di fatto unità immobiliari posti nel medesimo condominio o nel condominio adiacente, nati come fondi artigianali e che sono stati realizzati con i medesimi titoli edilizi dell'unità oggetto di stima.

Per quanto riguarda il secondo annuncio si fa presente che da tabella dell'usufrutto del 2025, l'usufruttuario di anni 83 detiene l'20% del valore dell'immobile; pertanto è possibile desumere il valore all'intera proprietà.

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato, e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Si procede quindi alla valutazione del bene oggetto di stima.

Calcolo della superficie commerciale secondo il DPR. 138/1998:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra Laboratorio	mq. 139,00	100,00%	mq. 139,00
Piano Interrato Magazzino	mq. 93,00	50,00%	mq. 46,50
Totale superficie			mq. 186,00

ASTALEGALE.NET

In considerazione dello stato di manutenzione del fondo, dei lavori necessari, nonché del numero limitato di compravendite di immobili nella zona e in particolare all'interno dello stesso condominio, pur essendo complesso immobiliare con un numero importate di unità, e tenuto conto delle peculiari caratteristiche e delle eventuali limitazioni connesse all'utilizzo dell'immobile secondo quanto autorizzato, il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire un valore pari a **€ 800,00/mq**.

mq. 186,00 circa x 800,00 €./mq. = €. 148.800,00 (Eurocentoquarantottottocento/00).

Arrotondato ad **€ 149.000,00 (Eurocentocentoquarantanove/00).**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà sia dell'area urbana di cui al subalterno 123, sia ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne uso parcheggio e viabilità ecc.) senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 3:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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: **laboratorio artigianale e quota di comproprietà su area urbana (mappali 1432 subalterni 1 e 123)**, posto Comune in Viareggio, Via di Montramito 116

€. 149.000,00 - 20% = €. 119.200,00

arrotondati ad **€. 120.000,00 (Euro centoquarantanovemila/00).**

****

LOTTO 4

Fondo Artigianale e quote su area urbana-Comune di Viareggio, Via di Montramito 116

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 4:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Diritti dell'intera piena proprietà su fondo artigianale al piano terra con due lati liberi ed uno in parte, corredato da vano interrato ad uso magazzino oltre che ai diritti di proprietà pari ad 2/20 su area urbana prospiciente il fondo, il tutto quale porzione di più ampio fabbricato condominiale in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, Via di Montramito 116.

Il fondo artigianale posto al piano terra, è composto da due vani, antibagno e servizio igienico: la scala interna collega il piano terra al piano interrato ad uso magazzino.

Il piano interrato non presenta il solito sviluppo in pianta del piano terra ed è diviso in due ampi vani.

L'area urbana di mq. 341 catastali è in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde; si fa presente che l'area in oggetto viene utilizzata parte per la sosta dei veicoli, e che probabilmente i posti sono assegnati (sono presenti dei cartelli per indicare che sono riservati al "Condominio) e parte per viabilità.

Si accede al "Condomnio condominio in cui è ubicato il fondo artigianale oggetto di descrizione direttamente dalla Via di Montramito attraverso la resede condominiale; il piano interrato è accessibile anche dalla rampa carrabile che dalla resede comune esterna porta agli spazi comuni del piano interrato.

La superficie utile del piano terra per uso artigianale è di circa 59 mq., mentre il piano interrato è di circa 76 mq.. L'altezza interna del piano terra è di circa 3,32 ml. e del seminterrato è di circa 2,75 ml. *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).*

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

REFERENZE CATASTALI Lotto 4:

Cespite n.1: fondo artigianale è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 3, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 81 mq., Superficie Catastale 103 mq., rendita € 2284,08, Via di Montramito 116, Piano S1-T, *(Allegato n. 3.4 Visura Foglio 23 mappale 1432 sub.3).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 03/11/1995 in atti dal 13/11/1995 (n.1816.2/1995).

Cespite n.2: area urbana è censita presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 123 Categoria F/1, Consistenza 341 mq., Via di Montramito 116, Piano T, *(Allegato n. 3.3 Visura Foglio 23 mappale 1432 sub.123).*

I suddetti dati derivano da:

- variazione divisione bene comune non censibile area urbana del 04/04/1997, in atti dalla stessa data, (n.B00595.1/1997.1/2022);
- in precedenza era ricompresa nel subalterno 93, partita A, per costituzione del 03/11/1995 in atti dal 13/11/1995 (n.1816.2/1995).

Si fa presente che il mappale 1432 sub 3, sopracitato risulta essere al giusto conto della con sede codice fiscale mentre il subalterno 123 è al giusto conto ma le quote di proprietà riportate in visura in capo alla non sono corrette.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- il mappale 1432 di qualità ente urbano di mq. 5699 deriva tipo mappale del 18/08/1995in atti dalla stessa data e per variazione per unione dell' originarie particelle 71, 73, 74, 75, 76, 1201, 681, 682 e 243;

- il mappale 71, di qualità orto ir fi, di classe 2 di mq. 2313 deriva da variazione d'ufficio in atti 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/93), in precedenza per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (n.1149.1/1993, ed infine per frazionamento in atti dal 19/05/1990 D.V. 7351/90 (n. 69.2/1989) dell'originaria particella di qualità seminativo di classe 2 e di mq.2920 a sua volta, derivante dall'impianto meccanografico 19/08/1975:

- il mappale 73 quale ente urbano di mq. 60, il mappale 74 quale ente urbano di mq. 310, il mappale 75 quale ente urbano di mq. 287, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 243, ente urbano di mq. 25 derivavano tutti dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 76, di qualità seminativo, di classe 2 di mq. 590, deriva da variazione d'ufficio in atti 21/07/1995 D.V. 3120/95 (n.3120.1/95) ed infine derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 1201, di qualità orto ir fi, di classe 2 e di mq. 647 deriva da variazione d'ufficio in atti dal 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/1993), per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (v.1149.1/1993), e per precedente frazionamento del mappale 78 in atti dal 18/05/1990 D.V. 7351/90 (n.69.1/1989). Il mappale 78, qualità orto ir fi, di mq. 781 per variazione d'ufficio dei dati di superfice in atti dal 24/10/1986 T.F. 28028/89 (n.25.1/1989), in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

precedenza di qualità vigneto di classe 1 e di mq. 770 dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 4:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, sono presenti molti Elaborati Planimetrici; nello specifico si fa riferimento al n. LU0076914 del 10/11/2021 che rappresenta parzialmente il complesso immobiliare in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1432 *(Allegato n. 5 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Massarosa, Foglio 12 mappale 1432).*

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.87 bene comune non censibile al sub. 1 ed altri, quale rampa, ingresso e scale accesso al piano terra, scannafosso;

-sub.122 bene comune non censibile al sub. 1 ed altri, quale viabilità e camminamenti.

ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto Esperto precisa inoltre che sull'Elenco dei subalterni l'Area Urbana è indicata di superficie minore rispetto a quanto riportato in visura.

Inoltre il complesso immobiliare risulta molto grande e con varie zone a comune; gli elaborati planimetri agli atti non risultano aggiornati o esaustivi. Pertanto non si escludono altre parti a comune che allo stato attuale il sottoscritto Esperto non è riuscito ad individuare con esattezza in base alle informazioni reperite presso i pubblici uffici.

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 4:

L'unità così come l'area urbana alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presentano in normali condizioni di manutenzione.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sono presenti problemi di umidità di risalita sui muri perimetrali anche al piano terra oltre che nell'interrato, così come un'infiltrazione dalla terrazza soprastante e a parere del sottoscritto necessita di revisione degli scarichi del bagno che potrebbero essere occlusi.

La pavimentazione interna è in monocottura, nel bagno i rivestimenti sono in porcellana, le porte interne sono in legno tamburato, mente gli infissi esterni sono metallo con vetro singolo. Le pareti interne sono in muratura così come le scale,

Impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina, è presente una caldaia murale presumibilmente per il riscaldamento con fancoil anche al piano interrato con un termostato per piano e citofono. L'unità risulta intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente.

Il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti presenti per assenza di elettricità ed acqua, ed inoltre non è stato possibile constatare se l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura.

Si fa inoltre presente che in generale il condominio necessita di manutenzione, come si evince dalle foto allegate, molti ferri del cemento armato sono a vista in più punti.

CONFINI Lotto 4:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico parziale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo LU0076914 del 10/11/2021, il fondo artigianale confina nel complesso al piano terra con i subalterni 2, 122 (b.c.n.c. viabilità e camminamenti), 88 (b.c.n.c. ingresso) mentre al piano seminterrato dai subalterni 2, 56, 57 e 87 (b.c.n.c. rampa ingresso e scale accesso al piano terra,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

scanna-fosso) e 88 del mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto.

L'area urbana confina con i mappali 1607, 1614 e con il subalterno 122 del mappale 1432 (b.c.n.c. viabilità e camminamenti), del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto.

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina con Via di Montramito a nord e Canale Burlamacco a sud, con il "Condominio mappale 1330 e mappale 382, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2 .2 Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 4:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla , il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1)Trascrizione Reg.Part. n. 7283 del 10/10/1977

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 1520, posto in Comune di Viareggio, in località “Case Popolari” o “Ponte di maghetto”, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 681 e 682 sono pervenuti alla

, con , per

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo distretto di Lucca, Rep. 56898 del 30/09/1977, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n. 3331, vol. 166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part. da potere della

*Pervenne alla per Atto Notaio De Donatis di Camaoire del 07/03/1927, registrato a Viareggio il 18/03/1927 al n. 1299, come si evince dal suddetto titolo.

ASTALEGALE.NET

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 2920, posto ove sopra rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 71 sono pervenuti alla

, con sede in Viareggio, per

Atto di Compravendita già sopracitato da potere dei , nata a

e

*Pervenne ai venditori per successione di apertasi in Massarosa il 27/10/1973, Den. 68 vol,348, registrata a Viareggio il 30/09/1977 al n. 3213/14 mod. I vol.166: il sottoscritto non ha rintracciato la trascrizione dell'accettazione dell'eredità *(Allegato n. 1.6 Trascrizione Reg.Part. 7283 del 1977).*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2)Trascrizione Reg.Part. n. 2169 del 04/03/1988

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 74 sono pervenuti alla

, con sede ,

, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 163050 del 19/02/1988, trascritto a Lucca il 04/03/1988 al n. 2169 di Reg.Part. da potere del

(Allegato n.1.7 Trascrizione Reg.Part. 2169 del 1988).

3)Trascrizione Reg.Part. n. 11241 del 20/12/1988

Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 169561 del 13/10/1988, trascritto a Lucca il 20/12/1988 al n. 11241 di Reg.Part. da

ASTALEGALE.NET

a con sede in Viareggio, c.f 00411180466, ed avente per oggetto i mappali 681, 682, 71 e 74 del Foglio 23, del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto d'interesse

(Allegato n.1.8 Trascrizione Reg.Part. 11241 del 1988).

4)Trascrizione Reg.Part. n. 98 del 03/10/1989

I diritti dell'intera piena proprietà su terreni edificativi, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 120, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 73, 75 e 243 sono pervenuti alla

, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 171089 del 14/12/1988, trascritto a Lucca il 03/01/1989 al n. 98 di Reg.Part. da potere della

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(*Allegato n.1.9 Trascrizione Reg.Part. 98 del 1989).*

5)Trascrizione Reg.Part. n. 5247 del 09/05/1989

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, catastali mq. 647, posto in Comune di Viareggio, loc. " Ponte di Menghetto", rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1201 sono pervenuti alla per Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 174949 del 18/04/1989, trascritto a Lucca il 09/05/1989 al n. 5247 di Reg.Part. da potere delle per la Nuda Proprietà 1/1 e per l'Usufrutto 1/1.

*Pervenuto alla in parte per Atto Notaio Vannucchi Rep.647 del 21/10/1939 ed in parte sempre ai rogiti dello stesso Notaio Rep. 8503 del 02/12/1953, mentre alla in forza dell'Atto di donazione del Notaio Galafate Orlandi Rep. 43415 del 04/12/1980 (*Allegato n. 1.10 Trascrizione Reg.Part. 5247 del 1989).*

6)Trascrizione Reg.Part. n. 4039 del 02/04/1992

Atto di rettifica ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 197264 del 16/03/1992, trascritto a Lucca il 02/04/1992, al n. 4039 di Reg.Part. per rettifica di quanto indicato nel certificato catastale del N.C.E.U. E dati catastali riportati nell'atto del 14/12/1988, precisando che le particelle del N.C.E.U. 73, 75 e 243 del foglio 23 corrispondono nella mappa catastale alle particelle 73, 75, 76 e 243 del foglio 23, *(Allegato n. 1.11 Trascrizione Reg.Part. 4039 del 1992).*

7)Trascrizione Reg.Part. n. 10212 del 10/12/1997

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco, Rep. 15686 del 26/11/1997, trascritto a Lucca il 10/12/1997, al n. 10212 di Reg.Part., atto mediante il quale la vendeva alla il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1432 subalterno 3 (*Allegato n. 1.12 Trascrizione Reg.Part. 10212 del 1997).*

8)Trascrizione Reg.Part. n. 500 del 12/01/2007

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco, Rep. 39109 del 08/01/2007, trascritto a Lucca il 12/01/2007, al n. 500 di Reg.Part., atto mediante il quale la con sede il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1432 subalterno 3 *(Allegato n. 1.13 Trascrizione Reg.Part. 500 del 2007).*

ASTALEGALE.NET

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 4:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società , con sede in , risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di , contro la

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della con

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappale 1432, subalterno 3 e gravante sui diritti di proprietà pari a 4/20 del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1432 sub. 123, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 4:

Le unità immobiliari sono corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità, camminamenti ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune si rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni n.LU0076914 del 10/11/2021 .

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 nel locale interrato sono presenti varie tubature a vista e che quindi l'unita potrebbe subire una servitù, come già sopra esposto.

Si elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della , con , gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D *"Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".*

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della : in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da ques'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 4:

Fondo artigianale:

è ricompreso in fabbricato di maggiore mole denominato "Condominio

e amministrato dal

In data 30/10/2025 l'Amministratore di Condominio ha fornito le informazioni richieste dallo scrivente: si riporta di seguito un' estrapolazione dalla dichiarazione resa e dalle tabelle pervenute.

"Nella qualità di amministratore pro-tempore del fabbricato condominiale posto in Viareggio (LU) Via di Montramito 116 denominato "Condominio

rispondo alle sue richieste.

Punto n. 1) Quote millesimali attribuite ai fondi e al posto auto (vedasi allegato n. 1)

Fondo n. 1 – foglio 23 mapp. 1432 sub. 1 piano S1-T identif. anagrafe condominiale: F38

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fondo n. 2 – foglio 23 mapp. 1432 sub. 3 piano S1-T identif. anagrafe condominiale: F40

Area urb. – foglio 23 mapp. 1432 sub. 139 piano T identif. anagrafe condominiale: PA56

Ufficio – foglio 23 mapp. 1432 sub. 120 piano 2 identif. anagrafe condominiale: C33"

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

		Generali	Generali Blocco A	Scala A	Generali Blocco B	Scala B	Generali Blocco C/D	Scala C	Scala D	Garage	Scala C - Piano 1°
F40	EDILSOLE S.R.L. (Pr)	14,668	38,882	0	0	0	0	0	0	25,000	0

"*Punto n. 2) Importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale (a carico dei suddetti immobili)*

(vedasi allegato n. 2 – Rendiconto consuntivo gestione ordinaria 2024)

(vedasi allegato n. 3 – Rendiconto preventivo gestione ordinaria 2025)

Si precisa che la risulta morosa. Il sottoscritto ha promosso decreto ingiuntivo presso Tribunale di Lucca Ufficio Giudice di Pace autorizzato con Provvedimento n. 2596/2023 R.G. n. 4113/2023 (allegato n. 4).

Il decreto ingiuntivo non ha avuto corso a seguito della grave situazione debitoria della resa nota dal legale della medesima società. La successiva azione giudiziaria presso il Tribunale di Lucca (causa civile) è stata estinta a seguito della liquidazione giudiziale della società.

Alla data del 31/12/2024 complessivamente il debito consolidato imputabile alla ammonta ad Euro 8.694,97 posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini. "

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

Rendiconto consuntivo gestione ordinaria 2024:

			Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo finale**
F40	EDILSOLE S.R.L.	Pr	2.508,73	1.900,03	-1.900,03	0,00	**0,00**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Rendiconto preventivo gestione ordinaria 2025:

			Generali Blocco C/D mill.	Scala C mill.	Garage mill.	Scala C - Piano II° mill.	Scala C - P.1° - Imp. Raffrescamento/Riscalda mento mill.	Totale gestione
F40	EDILSOLE S.R.L.	Pr	0,00	0,00	-11,90 25,000	0,00	0,00	-956,27

"Punto n. 3) Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, oppure in fase di delibera

Alla data odierna risultano aperti n. 2 esercizi straordinari aventi entrambi il medesimo fine ovvero il Certificato di Prevenzione Incendi, regolarmente acquisito presso il Comando dei VVFF di Lucca. I due esercizi saranno chiusi con la chiusura dell'esercizio ordinario 2025 (31/12/2025).

Si allega un prospetto di contabilità provvisoria delle prima gestione straordinaria nonché il preventivo di spesa della seconda gestione straordinaria:

(vedasi allegato n. 5) – Contabilità provvisoria al 31/12/2024 – CPI prima fase sostituzione porte

Alla data del 31/12/2024 si registra un credito a favore della di complessivi Euro 337,34, salvo conguaglio finale

(vedasi allegato n. 6) – Preventivo gestione straordinaria – CPI seconda fase.

L'importo della spesa del preventivo imputabile alla è di complessivi Euro 443,44. Detto importo è stato posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini salvo conguaglio."

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

Contabilità provvisoria al 31/12/2024:

			Rate versate	**Saldo finale**
F40		Pr	1.835,28	**93,96**

Preventivo gestione straordinaria

			Generali mill.		Recupero Morosità condomina E mill.		Pareggio morosità condomina mill.		Totale gestione	**Totale**
F40		Pr	-100,84	14,668	0,00	0,00	102,70	14,668	-0,01	**-0,01**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

"Punto n. 4) Eventuali spese condominiali insolute generali e anche riferite agli ultimi due anni ;

Vedasi punti precedenti.

Punto n. 5) Presenza di procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio in generale;

*Allo stato attuale non risultano procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio. Tuttavia il Condominio in data 01/07/2025 si è riservato di procedere con l'azione legale nei confronti del precedente amministratore Sig. ******, per mala gestio, rimandando l'argomento ad una prossima convocazione assembleare.*

Punto n. 6) Indicazione se il Regolamento di Condominio, con relative tabelle millesimali, sia allegato ad atto notarile;

*Al momento del passaggio di consegne dell'amministrazione, il precedente amministratore Sig. ****** non ha consegnato al sottoscritto copia del regolamento condominiale. Il sottoscritto non è pertanto in grado di rispondere al quesito posto. Più volte il sottoscritto ha chiesto ai condomini l'esistenza di un regolamento condominiale senza avere mai una risposta concreta.*

Punto n. 7) In caso contrario, copia del Regolamento di Condominio vigente;

Si rimanda alla risposta fornita al punto n. 6).

Punto n. 8) Indicazione se i posti auto esterni siano assegnati nominalmente, e se ve ne siano assegnati ai beni in oggetto.

I posti auto al piano seminterrato e nell'area antistante il fabbricato condominiale (a sinistra dell'ingresso lato mare) sono assegnati in proprietà esclusiva.

I restanti posti auto ricavati lungo la viabilità e camminamenti esterni (BCNC – foglio 23 mapp. 1432 sub. 122) non sono assegnati in proprietà esclusiva, ma liberi.

Punto n. 9) Conferma che utenze comuni (es. riscaldamento, acqua) siano condominiali, e specifica se la loro ripartizione avvenga tramite ripartitori individuali o secondo tabelle millesimali.

Si conferma che le utenze comuni sono condominiali e ripartite secondo le rispettive tabelle.

I ripartitori presenti nel blocco "C" utilizzati un tempo per la ripartizione dei consumi del riscaldamento e raffrescamento (interessanti l'ufficio C33/piano secondo) non sono funzionanti e abbandonati da tempo."

Area urbana:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto Esperto presume dai cartelli apposti in prossimità dell'area urbana indicanti la dicitura “Riservato al Condominio che la stessa rientri nell'amministrazione condominiale resa dalla

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale , non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della società in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all’eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all’esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall’aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 4:

I beni di cui al Lotto n. 4 risultano alla data della presente stima immobiliare liberi da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale; come sopra indicato l'area urbana è utilizzata come posti auto probabilmente assegnati o utilizzati dagli altri comproprietari/condominiali.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 4:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 4:

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, il fabbricato di cui le unità fanno parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.331 del 15/09/1992, rilasciata alla

presentata al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Nel rilascio vi sono varie prescrizioni, tra le quali quella che tutti gli scarichi devono essere convogliati in fognatura nera comunale.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti:

*Comunicazione di inizio lavori prot.gen.003576 del 26/02/1993 con inizio a far data dal 01/03/1993;

*Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 20/09/1990 prot.n.903068;

*Allaccio fognario sopralluogo del 13/11/1995 prot.6505/LL.PP. Del 13/11/1995.

2) Concessione Edilizia n.36 del 11/02/1994, rilasciata alla ,

domanda del 24/09/1993 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla Concessione Edilizia n.331 del 1992"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331 del 15/09/1992, con data di validità di inizio e fine lavori come da concessione originaria.

3) Concessione Edilizia n.143 del 12/06/1995, rilasciata alla , domanda del 14/04/1995 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.331/1992 e 36/94 a fabbricato artiginale e residenziale"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331/92 e 36/94, data relativa alla fine lavori a decorrere dalla data di validità delle sopracitate concessioni.

*Usl prescrizione per l'areazione e illuminazione dei locali uso magazzino con idoneo sistema di ricambio d'aria.

*Osservare le norme per prevenzioni incendi.

4) Abitabilità del 21/12/1995, rilasciata alla , dal Comune di Viareggio, relativa al fabbricato posto in Via di Montramito, di cui alle C.E. 331/92, C.E. 36/1994, C.E. 143/95, per n° 28 appartamenti, n° 14 unità uso artigianali e uffici, per un totale di n° 74 vani abitabili e 155 altri vani a decorrere dal 08/12/1995.

5) DIA n.2723 del 19/07/1995, presentata dalla , il giorno 17/07/1995, prot.gen. 015897 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. Alla C.E. 331/92 e 36/94"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per modifiche generali all'immobile.

6) DIA n.3080 del 20/06/1996, presentata dalla , il giorno 19/06/1996, prot.gen. 012735 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. alla*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.E. 331/92", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per realizzazione di pareti con porte REI 120 nell'autorimessa e demolizione di parte di pareti esistenti.

7) Art.26 Legge 47/85 n.3086 del 14/07/1997, presentata dalla , il giorno 11/07/1997, prot.gen. 015407 al Comune di Viareggio, per la formazione di tramezzature interne al piano cantinato e demolizione/ricostruzione di nuove tramezzature al piano secondo.

I titoli di cui ai suddetti punti 1-2-3-4-5-6-7 venivano richiesti per la palazzina di maggiori dimensioni nella quale è ricompresa l'unità oggetto di stima di cui al presente Lotto.

8) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

9) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamneto del piano terra"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla

domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 8-9-10 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

11) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla

, domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

CONFORMITA' EDILIZIA Lotto 4:

II sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la DIA n.2723 del 19/07/1995:

- molte delle misure interne sia in pianta che in altezza rientrano nelle nuove tolleranze di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, poi convertito nella legge 105/2024 recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" o anche detto "Decreto Salva Casa";

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- alcune misure eccedono le tolleranze sopracitate;

-sono state realizzate delle pareti sia al piano terra che al piano interrato in assenza di titolo edilizio;

-è presente un ringrosso nella muratura al piano interrato e una colonna al piano terra non indicata sui titoli edilizi oltre alla presenza di una porta che collega il vano interrato allo scanna-fosso comune.

La porta era presente in altri titoli, ma nell'ultimo non viene riportata.

- il locale al piano terra non rispetta quanto previsto dal rapporto RAI, (Rapporto Aeroilluminate), in quanto le superfici finestrate apribili sono di molto inferiori rispetto al minimo richiesto;

-la porta dell'antibagno così come del del servizio igienico non rispettano il minimo richiesto per l'adattabilità/accessibilità.

In generale, il sottoscritto Esperto ha riscontrato molte difficoltà nella ricostruzione dei titoli edilizi rilasciati, che, sebbene per lo più emessi come varianti, spesso non seguono un filo cronologico coerente.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare pratica di sanatoria 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.

D’altra parte non è possibile determinare i 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 4:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale n.1816 del 03/11/1995 inerente il mappale 1432 sub. 3, la categoria indicata in visura non corrisponde all'indicazione dei vani oltre alla distribuzione interna dei vani: in visura viene indicata la categoria "C1" quali negozi, mentre di fatto sulla

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

planimetrica, così come sui titoli edilizi, viene indicata "Attività artigianale" (*Allegato n. 4.8 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.3).*

Sarà quindi a cura dell'aggiudicatario presentare pratica di variazione catastale da Negozio a Laboratorio Artigianale (C/3) e per diversa distribuzione degli spazi interni, mediante predisposizione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.

Per la planimetria dell'area urbana di cui al mappale 1432 sub.123, la n. 8595 del 04/04/1997, il sottoscritto Esperto non ha niente da rilevare; non è possibile materializzarla con esattezza sul posto. Eventuali variazioni dovranno essere presentate dall'aggiudicatario in solido con gli altri comproprietarie le eventuali spese da sostenere dovranno essere sostenute da tutti i comproprietari in quota parte (*Allegato n. 4.3 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.123).* .

ASTALEGALE.NET

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL): trattasi dell'area dell' unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno per ciascun piano fori 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 bene immobile 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.

ASTALEGALE.NET

SVILUPPO E STIMA:

Per meglio specificare, in generale le unità dovranno essere comparata con immobili del solito segmento di mercato, tenendo però conto di quei fattori che dal confronto possono far emergere delle caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo stesso.

Le indagini di mercato sono state molto difficoltose in quanto il fondo, purchè trattasi di Laboratorio Artigianale, non presenta le caratteristiche tipiche: tutte le compravendite negli ultimi anni riguardano laboratori in zone “industriali” e che di fatto sono i classici capannoni (di varia metratura). Il contesto in cui si trova il fondo oggetto di stima deve essere necessariamente tenuto di conto nell'attribuzione del valore: l'accessibilità con mezzi tipo camion e furgoni di grosse dimensioni non è esercitabile così come eventuali lavorazioni rumorose,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

data la presenza delle soprastanti abitazioni. Inoltre non vi sono comode aree di scarico e carico. Di fatto la maggior parte dei laboratori sono impropriamente accatastati come negozi o uffici, date le loro caratteristiche.

Il sottoscritto CTU ha cercato di reperire immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio e non trovandone ha allargato la ricerca anche agli anni precedenti, senza trovare un numero idoneo.

Inoltre il sottoscritto CTU ha provato a verificare se negli ultimi anni fossero state venduti dei laboratori sia nel condominio di cui l'unità fa parte, sia nel condominio adiacente, rintracciando pochissime compravendite e riguardanti un numero ridotto di abitazioni.

Ha pertanto condotto una ricerca di mercato basandosi sugli annunci immobiliari, tenendo conto che gli stessi riguardano una richiesta di parte e che il prezzo potrebbe subire delle variazioni in fase di trattativa.

b.1) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

"Nel Comune di Viareggio (LU), in via di Montramito n°116, si vende una unità immobiliare commerciale all'interno di un ampio complesso a prevalenza residenziale con attività commerciali al piano terra. L'unità è costituita da un ampio vano al piano terra, dove è presente anche un antibagno ed un bagno. Tramite una scala interna, si accede al piano interrato che è composto da un vano ad uso magazzino-deposito e tre vani ad uso ripostiglio. Completano la proprietà n°4 posti auto scoperti a piano terra e n°2 posti auto nella autorimessa al piano interrato

Superficie lorda negozio: 152,00 mq

Superficie lorda magazzino: 252,00 mq

Superficie posto auto coperto sub. 69: 15,00 mq

Superficie posto auto coperto sub. 70: 15,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 112: 12,00 mq

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Superficie posto auto scoperto sub. 113: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 114: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 115: 12,00 mq

Classe energetica: "F"

Indice di Prestazione Energetica 59.88 kWh/mq anno.

Prezzo € 326.000 Prezzo al m² 1.203 €/m²

b.2) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Idealista":

"Viareggio – Terminetto in palazzina direzionale SI VENDE LA NUDA PROPRIETA' di un negozio/ufficio con magazzino . L'immobile è di mq 150 ed è disposto su due livelli.

Al piano terreno ufficio di mq 85 composto da ampia zona d'ingresso, due ampi vani e bagno

Il piano seminterrato di mq 65, a cui si accede mediante una botola interna e da rampa esterna carrabile, è uno spazio destinato a magazzino

La rampa consente l'accesso di mezzi idonei al carico e scarico

Posto auto esclusivo."

Richiesta €80.000 Prezzo al m²:552 €/m²

ASTALEGALE.NET

b.3) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

"Ufficio in zona commerciale in un complesso in ottime condizioni". Come indicazioni viene riportato fondo commerciale di mq. 190 al piano terra e posto in Via di Montramito

La classe energetica ipotizzata è la "A1"

Prezzo € 190.000 Prezzo al m²: 1.000 €/m²

Il sottoscritto CTU precisa che tutti gli annunci sopracitati riguardano di fatto unità immobiliari posti nel medesimo condominio o nel condominio adiacente, nati come fondi artigianali e che sono stati realizzati con i medesimi titoli edilizi dell'unità oggetto di stima.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per quanto riguarda il secondo annuncio si fa presente che da tabella dell'usufrutto del 2025, l'usufruttuario di anni 83 detiene l'20% del valore dell'immobile; pertanto è possibile desumere il valore all'intera proprietà.

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato, e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Si procede quindi alla valutazione del bene oggetto di stima.

Calcolo della superficie commerciale secondo il DPR. 138/1998:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra Laboratorio	mq. 70,00	100,00%	mq. 70,00
Piano Interrato Magazzino	mq. 83,00	50,00%	mq. 41,50
Totale superficie			mq. 111,50

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In considerazione dello stato di manutenzione del fondo, nonché del numero limitato di compravendite di immobili nella zona e in particolare all'interno dello stesso condominio, pur essendo complesso immobiliare con un numero importate di unità, e tenuto conto delle peculiari caratteristiche e delle eventuali limitazioni connesse all'utilizzo dell'immobile secondo quanto autorizzato, il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire un valore pari a **€ 1000,00/mq**.

mq. 111,50 circa x 1000,00 €./mq. = €. 111.500,00 (Euro centoottantaseimila/00).

€ 111.500,00 (Euro centosessantasettemilaquattraocento/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà sia dell'area urbana di cui al subalterno 123, sia ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne uso parcheggio e viabilità ecc.) senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 4:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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: **laboratorio artigianale e quota di comproprietà su area urbana (mappali 1432 subalterni 3 e 123)**, posto Comune in Viareggio, Via di Montramito 116

€. 111.500,00 - 20% = €. 89.200,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

arrotondati ad **€. 89.000,00 (Euro ottantanovemila/00).**

****

LOTTO 5

Fondo artigianale e posto auto coperto-Comune di Viareggio, Via di Montramito 116

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 5:

Diritti dell'intera piena proprietà su fondo artigianale al piano secondo e da posto auto coperto posto nell'interrato di fabbricato di maggiore mole denominato "Condominio " scala C. Il fondo artigianale è composto da ingresso, ufficio, laboratorio e n. 2 archivi. Si precisa che il fondo non è dotato di autonomo servizio igienico, ma che vi sono dei bagni a comune sullo stesso piano, presumibilmente a comune anche con l'unità oggetto di descrizione: il subalterno catastale 106 (che individuava la zona dei servizi igienici) è presente sull'ultimo Elaborato Planimetrico generale LU0170612 del 01/10/2009, ma di fatto è stato soppresso e il sottoscritto Esperto non ha rintracciato la nuova numerazione.

La superficie utile del fondo artigianale è di circa mq. 85,00 e l'altezza interna è di circa ml. 2,70.

La superficie catastale del posto auto coperto è di circa mq. 15,00.

Si accede all'unità per uso artigianale direttamente dalla Via di Montramito attraverso la resede condominiale e vano scale interno a comune, mentre al posto auto coperto al piano interrato, dalla rampa carrabile che dalla resede comune esterna porta al piano stesso; la resede comune è collegata direttamente alla Via di Montramito *(Allegato n.6-Documentazione fotografica)*..

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Le unità immobiliari sono corredate dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C..

REFERENZE CATASTALI Lotto 5:

Cespite n.1: fondo artigianale è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 120, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 88 mq., Superficie Catastale 90 mq., rendita € 1840,65, Via di Montramito 116, Piano 2, (*Allegato n. 3 .5 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.120).*

I suddetti dati derivano da:

- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni per frazionamento e fusione del 20/12/1996 in atti dalla stessa data (n.B00226.1/1996).

Cespite n.2: posto auto coperto è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 68, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq., Superficie Catastale 16 mq., rendita € 46,48, Via di Montramito 116, Piano S1, (*Allegato n. 3 .6 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.68).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 03/11/19956 in atti dalla stessa data (n.1816.2/1995).

Si fa presente che i mappali sopracitati risultano essere al giusto conto della , con sede in

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

il mappale 1432 di qualità ente urbano di mq. 5699 deriva tipo mappale del 18/08/1995 in atti dalla stessa data e per variazione per unione dell'originarie particelle 71, 73, 74, 75, 76, 1201, 681, 682 e 243;

- il mappale 71, di qualità orto ir fi, di classe 2 di mq. 2313 deriva da variazione d'ufficio in atti 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/93), in precedenza per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (n.1149.1/1993, ed infine per frazionamento in atti dal 19/05/1990 D.V. 7351/90 (n. 69.2/1989) dell'originaria particella di qualità seminativo di classe 2 e di mq.2920 a sua volta, derivante dall'impianto meccanografico 19/08/1975:

- il mappale 73 quale ente urbano di mq. 60, il mappale 74 quale ente urbano di mq. 310, il mappale 75 quale ente urbano di mq. 287, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 243, ente urbano di mq. 25 derivavano tutti dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 76, di qualità seminativo, di classe 2 di mq. 590, deriva da variazione d'ufficio in atti 21/07/1995 D.V. 3120/95 (n.3120.1/95) ed infine derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 1201, di qualità orto ir fi, di classe 2 e di mq. 647 deriva da variazione d'ufficio in atti dal 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/1993), per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (v.1149.1/1993), e per precedente frazionamento del mappale 78 in atti dal 18/05/1990 D.V. 7351/90 (n.69.1/1989). Il mappale 78, qualità orto ir fi, di mq. 781 per variazione d'ufficio dei dati di superfice in atti dal 24/10/1986 T.F. 28028/89 (n.25.1/1989), in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

precedenza di qualità vigneto di classe 1 e di mq. 770 dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 5:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, sono presenti molti Elaborati Planimetrici; nello specifico si fa riferimento al n. LU0170612 del 01/10/2009 che rappresenta il complesso immobiliare in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1432.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.87 bene comune non censibile ai sub. 120 e 68 ed altri, quale rampa, ingresso e scale accesso al piano terra, scanna-fosso;

-sub.122 bene comune non censibile ai sub. 120 e 68 ed altri, quale viabilità e camminamenti;

-sub.88 bene comune non censibile ai sub. 120 e 68 ed altri, quale ingresso;

-sub.94 bene comune non censibile al sub. 120 ed altri, quale vano scale;

Inoltre il complesso immobiliare risulta molto grande e con varie zone a comune; gli elaborati planimetri agli atti non risultano aggiornati o esaustivi. Pertanto non si escludono altre parti a comune che allo stato attuale il sottoscritto Esperto non è riuscito ad individuare con esattezza in base alle informazioni reperite presso i pubblici uffici.

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 5:

Le unità alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presentano in normali condizioni di manutenzione. La pavimentazione interna è in monocottura con problematica di distaccamento, le porte interne sono in legno tamburato, mente gli infissi esterni sono metallo con vetro singolo. Le pareti divisorie interne sono in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

cartongesso, l'unità è intonacata e tinteggiata, l'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte in canalina. Per i restanti impianti si rimanda ai chiarimenti dell'Amministratore di Condominio: vedi *"Vincoli ed oneri condominiali" punto 9.*

Per il posto auto non si rilevano impianti privati.

Il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti condominiali.

Si fa inoltre presente che in generale il condominio necessita di manutenzione, come si evince dalle foto allegate, molti ferri del cemento armato sono a vista e in più punti.

CONFINI Lotto 5:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo LU0170612 del 01/10/2009:

-l'unità artigianale confina nel complesso con subalterno 106 su più lati (presumibilmente servizi igienici comuni, e terrazza) con il sub. 94 (vano scale comune), e subalterno 119 salvo se altri e meglio di fatto;

-il posto auto coperto confina nel complesso con subalterno 134 (b.c.n.c.), subalterni 67 e 69 e 87 (b.c.n.c. rampa ingresso e scale accesso al piano terra, scanna-fosso) salvo se altri e meglio di fatto.

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina con Via di Montramito a nord e Canale Burlamacco a sud, con il "Condominio , mappale 1330 e mappale 382, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2 .2 Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 5:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla Soc. Edilsole s.r.l., il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 7283 del 10/10/1977

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 1520, posto in Comune di Viareggio, in località "Case Popolari" o "Ponte di maghetto", rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 681 e 682 sono pervenuti alla

con s , per

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo distretto di Lucca, Rep. 56898 del 30/09/1977, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n. 3331, vol.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part. da potere della

*Pervenne alla per Atto Notaio De Donatis di Camaoire del 07/03/1927, registrato a Viareggio il 18/03/1927 al n. 1299, come si evince dal suddetto titolo.

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 2920, posto ove sopra rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 71 sono pervenuti alla

per

Atto di Compravendita già sopracitato da potere dei

e

*Pervenne ai venditori per successione di apertasi in Massarosa il 27/10/1973, Den. 68 vol,348, registrata a Viareggio il 30/09/1977 al n. 3213/14 mod. I vol.166: il sottoscritto non ha rintracciato la trascrizione dell'accettazione dell'eredità *(Allegato n. 1.6 Trascrizione Reg.Part. 7283 del 1977).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 2169 del 04/03/1988

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 74 sono pervenuti alla

con s

, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 163050 del 19/02/1988, trascritto a Lucca il 04/03/1988 al n. 2169 di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Reg.Part. da potere del

Allegato n.1.7 Trascrizione Reg.Part. 2169 del 1988).

3)Trascrizione Reg.Part. n. 11241 del 20/12/1988

Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 169561 del 13/10/1988, trascritto a Lucca il 20/12/1988 al n. 11241 di Reg.Part. da

, ed avente per oggetto i mappali 681, 682, 71 e 74 del Foglio 23, del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto d'interesse *(Allegato n.1.8 Trascrizione Reg.Part. 11241 del 1988).*

4)Trascrizione Reg.Part. n. 98 del 03/10/1989

I diritti dell'intera piena proprietà su terreni edificativi, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 120, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 73, 75 e 243 sono pervenuti alla

, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 171089 del 14/12/1988, trascritto a Lucca il 03/01/1989 al n. 98 di Reg.Part. da potere della

(*Allegato n.1.9 Trascrizione Reg.Part. 98 del 1989).*

5)Trascrizione Reg.Part. n. 5247 del 09/05/1989

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, catastali mq. 647, posto in Comune di Viareggio, loc. " Ponte di Menghetto", rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1201 sono pervenuti alla

per Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 174949 del 18/04/1989,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

trascritto a Lucca il 09/05/1989 al n. 5247 di Reg.Part. da potere delle Sig.re

per

la Nuda Proprietà 1/1 e

per l'Usufrutto 1/1.

*Pervenuto alla in parte per Atto Notaio Vannucchi Rep.647 del 21/10/1939 ed in parte sempre ai rogiti dello stesso Notaio Rep. 8503 del 02/12/1953, mentre alla in forza dell'Atto di donazione del Notaio Galafate Orlandi Rep. 43415 del 04/12/1980 (*Allegato n. 1.10 Trascrizione Reg.Part. 5247 del 1989).*

6)Trascrizione Reg.Part. n. 4039 del 02/04/1992

Atto di rettifica ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 197264 del 16/03/1992, trascritto a Lucca il 02/04/1992, al n. 4039 di Reg.Part. per rettifica di quanto indicato nel certificato catastale del N.C.E.U. e dati catastali riportati nell'atto del 14/12/1988, precisando che le particelle del N.C.E.U. 73, 75 e 243 del foglio 23 corrispondono nella mappa catastale alle particelle 73, 75, 76 e 243 del foglio 23, *(Allegato n. 1.11 Trascrizione Reg.Part. 4039 del 1992).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 5:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, le unità di proprietà della società , con

risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di €

derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

a favore di contro la

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

1)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della , contro la

(gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappale 1432, subalterni 120 e 68, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 5:

L' unità immobiliare è corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità, camminamenti ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni n.LU0076914 del 10/11/2021 .

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096.

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D *"Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".*

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 5:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 5:

Il fondo artiginale ed il posto auto coperto sono ricompresi in fabbricato di maggiore mole denominato "Condominio e amministrato dal

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In data 30/10/2025 l'Amministratore di Condominio ha fornito le informazioni richieste dallo scrivente: si riporta di seguito un' estrapolazione dalla dichiarazione resa e dalle tabelle pervenute.

"Nella qualità di amministratore pro-tempore del fabbricato condominiale posto in Viareggio (LU) Via di Montramito 116 denominato "Condominio Via di Montramito 116 – Primavera 1" rispondo alle sue richieste.

Punto n. 1) Quote millesimali attribuite ai fondi e al posto auto (vedasi allegato n. 1)

Fondo n. 1 – foglio 23 mapp. 1432 sub. 1 piano S1-T identif. anagrafe condominiale: F38

Fondo n. 2 – foglio 23 mapp. 1432 sub. 3 piano S1-T identif. anagrafe condominiale: F40

Area urb. – foglio 23 mapp. 1432 sub. 139 piano T identif. anagrafe condominiale: PA56

Ufficio – foglio 23 mapp. 1432 sub. 120 piano 2 identif. anagrafe condominiale: C33"

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione: si precisa che il PA56 da prospetto è il posto auto.

ASTALEGALE.NET

	Generali	Generali Blocco A	Scala A	Generali Blocco B	Scala B	Generali Blocco C/D	Scala C	Scala D	Garage	Scala C - Piano I°
PA56	0,260	0	0	0	0	0	0	0	25,000	0
C33	20,389	0	0	0	0	78,580	199,754	0	0	0,000

"Punto n. 2) Importo annuo delle spese fisse di gestione condominiale (a carico dei suddetti immobili)

(vedasi allegato n. 2 – Rendiconto consuntivo gestione ordinaria 2024)

(vedasi allegato n. 3 – Rendiconto preventivo gestione ordinaria 2025)

Si precisa che la risulta morosa. Il sottoscritto ha promosso decreto ingiuntivo presso Tribunale di Lucca Ufficio Giudice di Pace autorizzato con Provvedimento n. 2596/2023 R.G. n. 4113/2023 (allegato n. 4).

Il decreto ingiuntivo non ha avuto corso a seguito della grave situazione resa nota dal legale della medesima società. La successiva azione giudiziaria presso il Tribunale di Lucca (causa civile) è stata estinta a seguito della liquidazione giudiziale della società.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Alla data del 31/12/2024 complessivamente il debito consolidato imputabile ammonta ad Euro 8.694,97 posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini. "

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

Rendiconto consuntivo gestione ordinaria 2024:

		Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	**Saldo finale**
C33	Pr	929,16	339,88	-339,88	0,00	**0,00**
C33	Co	-12,13	-1.869,96	-221,81	3.069,44	**977,67**
PA56	Pr	30,52	19,86	-19,86	0,00	**0,00**

Rendiconto preventivo gestione ordinaria 2025:

		Generali Blocco C/D mill.	Scala C mill.	Garage mill.	Scala C - Piano II° mill.	Scala C - P.1° - Imp. Raffrescamento/Riscaldamento mill.	Totale gestione
C33	Pr	0,00 78,580	0,00 199,754	0,00	0,00 199,754	0,00	-930,32
C33	Co	-15,72	-1.398,28	0,00	-411,27	0,00	-2.191,44
PA56	Pr	0,00	0,00	-11,90 25,000	0,00	0,00	-28,43

ASTALEGALE.NET

"Punto n. 3) Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, oppure in fase di delibera

Alla data odierna risultano aperti n. 2 esercizi straordinari aventi entrambi il medesimo fine ovvero il Certificato di Prevenzione Incendi, regolarmente acquisito presso il Comando dei VVFF di Lucca. I due esercizi saranno chiusi con la chiusura dell'esercizio ordinario 2025 (31/12/2025).

Si allega un prospetto di contabilità provvisoria delle prima gestione straordinaria nonché il preventivo di spesa della seconda gestione straordinaria:

(vedasi allegato n. 5) – Contabilità provvisoria al 31/12/2024 – CPI prima fase sostituzione porte

Alla data del 31/12/2024 si registra un credito a favore della di complessivi Euro 337,34, salvo conguaglio finale

(vedasi allegato n. 6) – Preventivo gestione straordinaria – CPI seconda fase.

L'importo della spesa del preventivo imputabile alla è di complessivi Euro 443,44. Detto importo è stato posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini salvo conguaglio."

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto Esperto, viste le tabelle alle quali si fa riferimento, riporta un'estrapolazione.

Contabilità provvisoria al 31/12/2024:

		Rate versate	Saldo finale
C33	Pr	482,55	**89,60**
C33	Co	0,00	**0,00**
PA56	Pr	2,43	**1,15**

Preventivo gestione straordinaria

		Generali	mill.		mill.	Recupero Morosità condomina €	mill.	P	mill.	Pareggio morosità condomina €	mill.	Totale gestione	Totale
C33	Pr	-140,17	20,389	-2,59	20,389	0,00		0,00		142,76	20,389	0,00	**0,00**
C33	Co	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	**0,00**
PA56	Pr	-1,79	0,260	-0,03	0,260	0,00		0,00		1,82	0,260	0,00	**0,00**

*'**Punto n. 4) Eventuali spese condominiali insolute generali e anche riferite agli ultimi due anni ;***

Vedasi punti precedenti.

Punto n. 5) Presenza di procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio in generale;

*Allo stato attuale non risultano procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio. Tuttavia il Condominio in data 01/07/2025 si è riservato di procedere con l'azione legale nei confronti del precedente amministratore Sig. ******, per mala gestio, rimandando l'argomento ad una prossima convocazione assembleare.*

Punto n. 6) Indicazione se il Regolamento di Condominio, con relative tabelle millesimali, sia allegato ad atto notarile;

*Al momento del passaggio di consegne dell'amministrazione, il precedente amministratore Sig. ****** non ha consegnato al sottoscritto copia del regolamento condominiale. Il sottoscritto non è pertanto in grado di rispondere al quesito posto. Più volte il sottoscritto ha chiesto ai condomini l'esistenza di un regolamento condominiale senza avere mai una risposta concreta.*

Punto n. 7) In caso contrario, copia del Regolamento di Condominio vigente;

Si rimanda alla risposta fornita al punto n. 6).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Punto n. 8) Indicazione se i posti auto esterni siano assegnati nominalmente, e se ve ne siano assegnati ai beni in oggetto.

I posti auto al piano seminterrato e nell'area antistante il fabbricato condominiale (a sinistra dell'ingresso lato mare) sono assegnati in proprietà esclusiva.

I restanti posti auto ricavati lungo la viabilità e camminamenti esterni (BCNC – foglio 23 mapp. 1432 sub. 122) non sono assegnati in proprietà esclusiva, ma liberi.

Punto n. 9) Conferma che utenze comuni (es. riscaldamento, acqua) siano condominiali, e specifica se la loro ripartizione avvenga tramite ripartitori individuali o secondo tabelle millesimali.

Si conferma che le utenze comuni sono condominiali e ripartite secondo le rispettive tabelle.

I ripartitori presenti nel blocco "C" utilizzati un tempo per la ripartizione dei consumi del riscaldamento e raffrescamento (interessanti l'ufficio C33/piano secondo) non sono funzionanti e abbandonati da tempo."

STATO DI POSSESSO Lotto 5:

Il fondo artigianale al piano secondo è nelle disponibilità dallo

ASTALEGALE.NET

Il Contratto di locazione è stato registrato a Viareggio in data 18/12/2006 n.1307, con durata dal 01/04/2006 al 31/03/2012 con importo annuo di € 10.200,00: **non risulta essere stato rinnovato dopo il 2012**, come si evince dall' interrogazione emessa allo scrivente da Agenzia delle Entrate in data 22/09/2025. Attualmente gli occupanti versano un'indennità di occupazione pari ad € 650,00 mensili oltre I.V.A. come per Legge. Pertanto non è opponibile alla procedura.

L'unità per posto auto coperto, risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: probabilmente viene in parte utilizzato dagli altri condomini.

PRATICHE EDILIZIE Lotto 5:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, le fabbricato di cui le unità fanno parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.331 del 15/09/1992, rilasciata alla

presentata al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Nel rilascio vi sono varie prescrizioni, tra le quali quella che tutti gli scarichi devono essere convogliati in fognatura nera comunale.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti:

*Comunicazione di inizio lavori prot.gen.003576 del 26/02/1993 con inizio a far data dal 01/03/1993;

ASTALEGALE.NET

*Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 20/09/1990 prot.n.903068;

*Allaccio fognario sopralluogo del 13/11/1995 prot.6505/LL.PP. Del 13/11/1995.

2) Concessione Edilizia n.36 del 11/02/1994, rilasciata alla

domanda del 24/09/1993 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla Concessione Edilizia n.331 del 1992"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331 del 15/09/1992, con data di validità di inizio e fine lavori come da concessione originaria.

3) Concessione Edilizia n.143 del 12/06/1995, rilasciata alla

domanda del 14/04/1995 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

corso d'opera alla Concessione Edilizia n.331/1992 e 36/94 a fabbricato artiginale e residenziale", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331/92 e 36/94, data relativa alla fine lavori a decorrere dalla data di validità delle sopracitate concessioni.

*Usl prescrizione per l'areazione e illuminazione dei locali uso magazzino con idoneo sistema di ricambio d'aria.

*Osservare le norme per prevenzioni incendi.

4) Abitabilità del 21/12/1995, rilasciata alla , dal Comune di Viareggio, relativa al fabbricato posto in Via di Montramito, di cui alle C.E. 331/92, C.E. 36/1994, C.E. 143/95, per n° 28 appartamenti, n° 14 unità uso artigianali e uffici, per un totale di n° 74 vani abitabili e 155 altri vani a decorrere dal 08/12/1995.

5) DIA n.2723 del 19/07/1995, presentata dalla , il giorno 17/07/1995, prot.gen. 015897 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. Alla C.E. 331/92 e 36/94"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per modifiche generali all'immobile.

6) DIA n.3080 del 20/06/1996, presentata dalla , il giorno 19/06/1996, prot.gen. 012735 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. alla C.E. 331/92"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per realizzazione di pareti con porte REI 120 nell'autorimessa e demolizione di parte di pareti esistenti.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7) Art.26 Legge 47/85 n.3086 del 14/07/19976, presentata dalla

, il giorno 11/07/1997, prot.gen. 015407 presentata al Comune di Viareggio, per la formazione di tramezzature interne al piano cantinato e demolizione/ricostruzione di nuove tramezzature al piano secondo.

I titoli di cui ai suddetti punti 1-2-3-4-5-6-7 venivano richiesti per la palazzina di maggiori dimensioni nella quale è ricompresa l'unità oggetto di stima di cui al presente Lotto.

8) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

9) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla ,

domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamneto del piano terra"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

10) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla

, domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 8-9-10 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

11) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla , domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

12) Art. 26 Legge 47/85 prot. 025776 del 16/12/1996, n.5917 del 17/12/1996, presentata dalla presentata al Comune di Viareggio, per modifiche interne ad alcuni fondi artigianali posti al piano primo e secondo, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

La pratica in oggetto riguarda solo alcune unità tra cui quella di cui al subalterno 120.

13) DIA 813 del 07/04/2006, presentata dalla come da prot.gen. 23846 del 07/04/2006 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Modifiche interne per mezzo di pareti divisorie in cartongesso ad immobile ad uso ufficio-laboratorio"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

La pratica in oggetto riguarda solo l'unità immobiliare di sui al subalterno 120.

CONFORMITA' EDILIZIA Lotto 5:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

II sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la DIA n.813 del 07/04/2006:

- molte delle misure interne rientrano nelle nuove tolleranze di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, poi convertito nella legge 105/2024 recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” o anche detto “Decreto Salva Casa”;
- alcune misure eccedono le tolleranze sopracitate.

In generale, il sottoscritto Esperto ha riscontrato molte difficoltà nella ricostruzione dei titoli edilizi rilasciati, che, sebbene per lo più emessi come varianti, spesso non seguono un filo cronologico coerente.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare pratica di sanatoria 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.

D’altra parte non è possibile determinare i 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 5:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale n.226.1 del 20/12/1996 inerente il mappale 1432 sub. 120, la categoria indicata in visura non corrisponde all'indicazione dei vani: in visura viene indicata la categoria “C1” quali negozzi, mentre sui titoli edilizi, viene indicata “Attività artigianale”.

Inoltre la planimetria catastale non risulta aggiornata a seguito dei lavori di cui alla DIA n.813 del 07/04/2006.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sarà quindi a cura dell'aggiudicatario presentare pratica di variazione catastale da Negozio a Laboratorio Artigianale (C/3) oltre che per la diversa distribuzione degli spazi interni, mediante predisposizione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca (*Allegato n. 4.12 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.120).*

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1432 subalterno 68, Foglio 23 del Comune di Viareggio ed in atti dal 03/11/1995 n.1816, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non si ravvisano particolari difformità da segnalare (*Allegato n. 4.4 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.68).*

Eventuali variazioni che dovessero nascere resteranno a completo carico dell'aggiudigatario.

ASTALEGALE.NET

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL): trattasi dell'area dell' unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno per ciascun piano fori 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 bene immobile 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 FONDO ARTIGIANALE Lotto 5:

Per meglio specificare, in generale l' unità dovrà essere comparata con immobili del solito segmento di mercato, tenendo però conto di quei fattori che dal confronto possono far emergere delle caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo stesso.

Le indagini di mercato sono state molto difficoltose in quanto il fondo, purchè trattasi di Laboratorio Artigianale, non presenta le caratteristiche tipiche: tutte le compravendite negli ultimi anni riguardano laboratori in zone “industriali” e che di fatto sono i classici capannoni (di varia metratura). Il contesto in cui si trova il fondo oggetto di stima deve essere necessariamente tenuto di conto nell'attribuzione del valore: l'accessibilità con mezzi tipo camion e furgoni di grosse dimensioni non è esercitabile così come eventuali lavorazioni rumorose,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

data la presenza delle soprastanti abitazioni. Inoltre non vi sono comode aree di scarico e carico oltre che alla posizione al piano secondo. Di fatto la maggior parte dei laboratori sono di fatto impropriamente accatastati come negozi o uffici, date le loro caratteristiche.

Il sottoscritto CTU ha cercato di reperire immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio e non trovandone ha allargato la ricerca anche agli anni precedenti, senza trovare un numero idoneo.

Inoltre il sottoscritto CTU ha provato a verificare se negli ultimi anni fossero state venduti dei laboratori sia nel condominio di cui l'unità fa parte, sia nel condominio adiacente, rintracciando pochissime compravendite e riguardanti un numero ridotto di abitazioni.

Ha pertanto condotto una ricerca di mercato basandosi sugli annunci immobiliari, tenendo conto che gli stessi riguardano una richiesta di parte e che il prezzo potrebbe subire delle variazioni in fase di trattativa.

b.1) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

"Nel Comune di Viareggio (LU), in via di Montramito n°116, si vende una unità immobiliare commerciale all'interno di un ampio complesso a prevalenza residenziale con attività commerciali al piano terra. L'unità è costituita da un ampio vano al piano terra, dove è presente anche un antibagno ed un bagno. Tramite una scala interna, si accede al piano interrato che è composto da un vano ad uso magazzino-deposito e tre vani ad uso ripostiglio. Completano la proprietà n°4 posti auto scoperti a paino terra e n°2 posti auto nella autorimessa al piano interrato

Superficie lorda negozio: 152,00 mq

Superficie lorda magazzino: 252,00 mq

Superficie posto auto coperto sub. 69: 15,00 mq

Superficie posto auto coperto sub. 70: 15,00 mq

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Superficie posto auto scoperto sub. 112: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 113: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 114: 12,00 mq

Superficie posto auto scoperto sub. 115: 12,00 mq

Classe energetica: "F"

Indice di Prestazione Energetica 59.88 kWh/mq anno.

Prezzo € 326.000 Prezzo al m² 1.203 €/m²

b.2) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Idealista":

"Viareggio – Terminetto in palazzina direzionale SI VENDE LA NUDA PROPRIETA' di un negozio/ufficio con magazzino . L'immobile è di mq 150 ed è disposto su due livelli.

Al piano terreno ufficio di mq 85 composto da ampia zona d'ingresso, due ampi vani e bagno

Il piano seminterrato di mq 65, a cui si accede mediante una botola interna e da rampa esterna carrabile, è uno spazio destinato a magazzino

La rampa consente l'accesso di mezzi idonei al carico e scarico

Posto auto esclusivo."

ASTALEGALE.NET

Richiesta €80.000 Prezzo al m²:552 €/m²

b.3) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

"Ufficio in zona commerciale in un complesso in ottime condizioni". Come indicazioni viene riportato fondo commerciale di mq. 190 al piano terra e posto in Via di Montramito

La classe energetica ipotizzata è la "A1"

Prezzo € 190.000 Prezzo al m² 1.000 €/m²

Il sottoscritto CTU precisa che tutti gli annunci sopracitati riguardano di fatto unità immobiliari posti nel medesimo condominio o nel condominio adiacente, nati come fondi artigianali e che sono stati realizzati con i medesimi titoli edilizi dell'unità oggetto di stima.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per quanto riguarda il secondo annuncio si fa presente che da tabella dell'usufrutto del 2025, l'usufruttuario di anni 83 detiene l'20% del valore dell'immobile; pertanto è possibile desumere il valore all'intera proprietà.

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato, e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Si procede quindi alla valutazione del bene oggetto di stima.

Calcolo della superficie commerciale secondo il DPR. 138/1998:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Secondo	mq. 85,00	100,00%	mq. 85,00
Totale superficie			mq. 85,00

–

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In considerazione dello stato di manutenzione del fondo, dell'assenza di un servizio igienico autonomo, e della limitata fruibilità dello stesso come fondo artigianale – sia per la collocazione al piano in cui si trova, sia per la presenza di unità abitative soprastanti che impongono l'utilizzo per attività a ridotta rumorosità – nonché della mancanza di impianto idrico interno, che preclude ulteriori tipi di utilizzo, e del numero esiguo di compravendite recenti nella zona, in particolare all'interno dello stesso condominio (pur trattandosi di un complesso immobiliare con un numero significativo di unità), tenuto conto inoltre delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle eventuali limitazioni d'uso derivanti dalle autorizzazioni vigenti, il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire al bene un valore pari a **€ 800,00/mq**.

mq. 85,00 circa x 800,00 €./mq. = €. 68.000,00 (Euro sessantottomila/00).

€ 68.000,00 (Euro sessantotottomila/00).

ASTALEGALE.NET

SVILUPPO E STIMA POSTO AUTO COPERTO Lotto 5:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- Atto di Compravendita di posto auto coperto compravenduto in data 01/04/2021 al prezzo di 8.759,66 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), Via Pisana n. 37, al piano terra dello stabile costruito nel 2012 censito al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 21, mappale 982 sub. 47, C/6 con una superficie catastale di mq 13,00.

Prezzo totale di € 8.759,66 (prezzo unitario € 673,82 €/mq).

- Atto di Compravendita di posto auto coperto compravenduto in data 01/04/2021 al prezzo di 8.759,66 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), Via Pisana n. 37, al piano terra dello stabile costruito nel 2012 ed censito al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 21, mappale 982 sub. 52, C/6 con una superficie catastale di mq 13,00.

Prezzo totale di € 8.759,66 (prezzo unitario € 673,82 €/mq).

– Atto di Compravendita Posto auto coperto compravenduto in data 22/02/2022 al prezzo di 10.002,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), Va Farabola Est

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

n. 32, al piano seminterrato dello stabile costruito nel 1994 censito al Catasto dei Fabbricati, nel Foglio 21 mappale 877 sub. 10, C/6 con una superficie catastale di mq 23,00 .

Prezzo totale di € 10.002,00 (prezzo unitario € 434,87 €/mq).

- Atto di compravendita di posto auto coperto compravenduto in data 31/07/2019 al prezzo di 7.000,00 €, ubicato nel comune di Viareggio (LU), Via Farabola Est n. 2, al piano seminterrato dello stabile costruito nel 1992 e censito al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 21 mappale 866 sub. 170, C/6 con una superficie catastale di mq 16,00.

Prezzo totale di € 7.000,00 (prezzo unitario € 437,50 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza del posto auto coperto.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 15,00	100,00%	mq. 15,00
Totale superficie			mq. 15,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 5:

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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche0	**A**	**B**	**C**	**D**	**S**
Prezzo PRZ (€)0	8.759,66	10.002,00	7.000,00	8.759,66	?
Data DAT0	01/04/2021	22/02/2022	31/07/2019	01/04/2021	21/10/2025
Sup. Principale SUP (mq)0	13,00	23,00	16,00	13,00	15,00
Livello Piano LIV (n)0	0	-1	-1	0	-1
Manutenzione MAN (anno)0	2012	1994	1992	2012	1995

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - (0,0100 x 8.759,66) / 12 = -7,30 €/mese;

B. - (0,0100 x 10.002,00) / 12 = -8,33 €/mese;

C. - (0,0100 x 7.000,00) / 12 = -5,83 €/mese;

D. - (0,0100 x 8.759,66) / 12 = -7,30 €/mese;

ASTALEGALE.NET

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i\ SUP_i}\ \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 8.759,66/(13,00) = 673,82 €/mq;

B. 10.002,00/(23,00) = 434,87 €/mq;

C. 7.000,00/(16,00) = 437,50 €/mq;

D. 8.759,66/(13,00) = 673,82 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

pSUP = 434,87 €/mq

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (*pLIV* espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (*l*):

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (*pLIV* espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (*l*), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

ASTALEGALE.NET

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

A. 0,0100/(0,0100+1) x 8.759,66 = 86,73 €/n;

B. 0,0100 x 10.002,00 = 100,02 €/n;

C. 0,0100 x 7.000,00 = 70,00 €/n;

D. 0,0100/(0,0100+1) x 8.759,66 = 86,73 €/n;

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

pMAN. 8.000,00 x 1 / 50,00 = 160,00 €/anno;

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali0	**A**	**B**	**C**	**D**
pDATA [€/mese]0	-7,30	-8,33	-5,83	-7,30
pSUP [€/mq]0	434,87	434,87	434,87	434,87
pLIV [€/n]0	86,73	100,02	70,00	86,73
pMAN [€/anno]0	160,00	160,00	160,00	160,00

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k \ (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	**A**	**B**	**C**	**D**
DATA [€]0	401,48	366,74	437,50	401,48
SUP [€]0	869,74	-3.478,96	-434,87	869,74
LIV [€]0	-86,73	0,00	0,00	-86,73
MAN [€]0	-2.720,00	160,00	480,00	-2.720,00

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: geom.sodinivalentina@gmail.com

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TOT (PRZ) [€]0	7.224,15	7.049,78	7.482,63	7.224,15

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 =$$ 6,14% >5,00%

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. Pertanto nel caso specifico, si può ritenere un valore attendibile.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} =$$ € 7.245,18 **Arrotondabile ad € 7.000,00**

Valore complessivo del Lotto n.5 =68.000,00 + 7.000,00 = 75.000,00 €

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà sia dell'area urbana di cui al subalterno 123, sia ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne uso parcheggio e viabilità ecc.) senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 5:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lotto n. 5: **laboratorio artigianale e posto auto coperto (mappali 1432 subalterni 120 e 68)**, posto Comune in Viareggio, Via di Montramito 116

€. 75.000,00 - 20% = €. 60.000,00

arrotondati ad **€. 60.000,00 (Euro sessantamila/00).**

****

LOTTO 6

Posto auto scoperto-Comune di Viareggio, Via di Montramito 120

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 6:

Diritti dell'intera piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 21 catastali, posto all'interno del "Condominio in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, in Via di Montramito 120.

ASTALEGALE.NET

Si accede al bene in oggetto direttamente dalla Via di Montramito mediante servitù di passo pedonale e carrabile gravante sull'area del complesso immobiliare fronteggiante la strada già citata nell'Atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 215096 del 13/12/1995. *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).*

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 6:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1607 sub. 21, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale 21 mq., rendita € 87,85 Via di Montramito 116B, Piano T, *(Allegato n. 3.7-Visura Foglio 23 mappale 1607 sub.21).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 09/12/2001 in atti dalla stessa data, pratica 332942 (n.2624.1/2001).

Si fa presente che il mappale sopracitato risulta essere al giusto conto della

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1607 di qualità ente urbano di mq. 1160 deriva tabella di variazione del 19/11/2001 pratica n.300563 in atti dalla stessa data (n.2760.1/2001), comprendente le particelle 1302 e 1300.

La particella 1300 di qualità orto ir fi di classe 2, di mq. 700 per:

- frazionamento del 17/07/1993 in atti dal 19/07/1993 (n. 1200.1/1993);
- soppressione per variazione d'ufficio in atti dal 26/10/1992 (n.66.1/1992);
- precedente frazionamento in atti dal 26/10/1992 (n.1693.1/1992), dell'originaria particella 80, qualità seminativo di classe 2 e di mq. 880 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

La particella 1302 di qualità orto ir fi di classe 2, di mq. 460 per:

- frazionamento e variazione geometrica del 17/07/1993 in atti dal 19/07/1993 (n. 1200.1/1993) della particella 1202;
- variazione d'ufficio in atti dal 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/1993);

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

– per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (n.1149.1/1993);

– precedente frazionamento in atti dal 19/05/1190 D.V. 7351/90 (n.69.2/1989), dell'originaria particella 71, qualità seminativo di classe 2 e di mq. 2920 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

Si precisa che sia il mappale 1300 e che il 13002, come si evince dalla riserva: "*Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di idonietà del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio".*

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 6:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, sono presenti molti Elaborati Planimetrici; nello specifico si fa riferimento al n. LU0226883 del 09/12/2010 che rappresenta il complesso immobiliare in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1607.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.32 bene comune non censibile a tutti i subalterni, resede comune *(Allegato n. 5. 1 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607).*

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 6:

Il posto auto alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è pavimentato con autobloccanti.

CONFINI Lotto 6:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo n. LU0226883 del 09/12/2010 i il

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

posto auto scoperto, confina nel complesso con subalterno 22, 32 (b.c.n.c. quale resede comune), e 23, tutti ricompresi nel Foglio 23 del Comune di Viareggio, mappale 1607 salvo se altri e meglio di fatto.

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina il Canale Burlamacco a sud, con il "Condominio , mappale 1614 su più lati, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto (*Allegato n. 2 .2 Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 6:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre che il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla , il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 7283 del 10/10/1977

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 2920, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito e cemsito al

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 71, pervenuti alla

con sede in

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo distretto di Lucca, Rep. 56898 del 30/09/1977, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n. 3331, vol.

*Pervenne ai venditori per successione di apertasi in Massarosa il 27/10/1973, Den. 68 vol,348, registrata a Viareggio il 30/09/1977 al n. 3213/14 mod. I vol.166: il sottoscritto non ha rintracciato la trascrizione dell'accettazione dell'eredità (*Allegato n. 1.6 Trascrizione Reg.Part. 7283 del 1977)*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 7812 del 03/08/1993

I diritti dell'intera piena proprietà sui terreni di complessivi mq. 1.160 catastali, posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1300 e 1302 (già 1202 e 80) sono pervenuti alla , con sede in Viareggio, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 2969 del 28/07/1993, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n. 7812 di Reg.Part. da potere

per l'usufrutto *(Allegato n. 1.14 Trascrizione Reg.Part. 7812 del 1993).*

3)Trascrizione Reg.Part. n. 11241 del 20/12/1988

Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 169561 del 13/10/1988, trascritto a Lucca il 20/12/1988 al n. 11241 di Reg.Part. da e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con

, ed avente per oggetto i mappali 681, 682, 71 e 74 del Foglio 23, del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto d'interesse *(Allegato n.1.8 Trascrizione Reg.Part. 11241 del 1988).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 6:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società , con risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di con , contro la

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

della , contro la con gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1607, subalterno 21 del bene censito al Catasto Fabbricati, ricompreso nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2- Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

* Il sottoscritto Esperto precisa che su entrambi i sintetici è presente un'annotazione per restrizione dei beni la n. 614 di Reg.Part del 19/02/2004 facente riferimento all'iscrizione n. 354 del 2000 che non risulta rinnovata nei venti anni successivi.

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 6:

Il posto auto è corredato dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni n. LU0226883 del 09/12/2010.

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà

suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096.

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D “Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante”.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da ques'ultima essere libermente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 6:

Il sottoscritto Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che il posto auto sia ubicato all'interno del condominio "Condominio amministrato dalla , c , data la presenza di cartelli.

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale , non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della società in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 6:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: il posto auto probabilmente è stato assegnato con regolamento di condominio, vista anche la presenza di indicazioni "Riservato". Non avendo avuto indicazioni esaustive dall'Amministratore del Condominio, il sottoscritto Esperto non è in grado di indicare se le aree sono utilizzate da terze persone in modo esclusivo e in base a quale titolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 6:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

ASTALEGALE.NET

PRATICHE EDILIZIE Lotto 6:

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, le fabbricato di cui l' unità fa parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamento del piano terra"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

3) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

ASTALEGALE.NET

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 2-3 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

4) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto Esperto precisa che all'interno dei fascicoli non ha rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il complesso immobiliare.

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 6:

II sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, si evince che non sono riportare le dimensioni degli stalli e pertanto non è possibile capire se quegli autorizzati collimano con quegli materializzati sul posto. Il primo, di cui al al subalterno 21 è pavimentato e accatastato come posto auto, era autorizzato come posto per disabili.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria o stato conforme di cui al sopracitato “Salva Casa” 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.

D’altra parte non è possibile determinare i 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostenze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 6:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1607 subalterno 21, Foglio 23 del Comune di Viareggio ed in atti dal 19/12/2001, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non si ravvisano particolari difformità da segnalare *(Allegato n. 4 .5 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607 su.21).*

Eventuali differenze che dovessero nascere da un'esatta riconfinazione, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 6:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della "Superficie catastale".

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 bene immobile 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 6:

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

ASTALEGALE.NET

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

– Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vivien Ceniccola Rep. 8605 del 07/11/2023, trascritto a Lucca il 17/11/2023 al n. 14787 di Reg.Part., inerente l'acquisto di n. 4 posti auto scoperti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116 (nel solito complesso immobiliare) e censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 23, mappale 1614, subalterni 9, 10, 11 e 12 tutti C/6, di mq. 9 .

Prezzo totale di € 12.000,00 (prezzo unitario € 333,33 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

I posti auto di cui al sopracitato atto del 2023, sono stati realizzati contestualmente a quello oggetto di stima, in quanto posti all'interno del solito complesso immobiliare e di fatto praticamente adiacenti.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza del posto auto scoperto.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 21,00	100,00%	mq. 21,00
Totale superficie			mq. 21,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 6:

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «*si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D	S
Prezzo PRZ (€)0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	?
Data DAT0	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	21/10/25
Sup. Principale SUP (mq)0	9,00	9,00	9,00	9,00	21,00
Manutenzione MAN (anno)0	2001	2001	2001	2001	2001

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

B. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

C. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

D. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i \; SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

B. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

C. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

D. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=333,33 €/mq

ASTALEGALE.NET

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k \; (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	**A**	**B**	**C**	**D**
DATA [€]0	55,00	55,00	55,00	55,00
SUP [€]0	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
MAN [€]0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]0	7.055,00	7.055,00	7.055,00	7.055,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 = 0\% > 5{,}00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. Pertanto nel caso specifico, si può ritenere un valore attendibile.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025: *€ 7.055,00* ***Arrotondabile ad € 7.000***

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 6:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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: **posto auto scoperto (mappale 1607 subalterni 21)**, posto Comune in Viareggio, Via di Montramito snc.

€. 7.000,00 - 20% = €. 5.600,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

arrotondati ad **€. 5.600,00 (Euro vinquemilaseicento/00).**

****

LOTTO 7

Posto auto scoperto-Comune di Viareggio Via di Montramito 120

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 7:

Diritti dell'intera piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 18 catastali, posto all'interno del "Condominio , in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, in Via di Montramito 120.

Si accede al bene in oggetto direttamente dalla Via di Montramito tramite servitù di passo pedonale e carrabile gravante sull'area del complesso immobiliare fronteggiante la strada già citata nell'Atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 215096 del 13/12/1995 *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).*

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 7:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1607 sub. 22, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq., Superficie Catastale 18 mq., rendita € 75,30 Via di Montramito 116B, Piano T, *(Allegato n. 3 .8 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607 sub.22)*

I suddetti dati derivano da:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- costituzione del 09/12/2001 in atti dalla stessa data, pratica 332942 (n.2624.1/2001).

Si fa presente che il mappale sopracitato risulta essere al giusto conto della

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1607 di qualità ente urbano di mq. 1160 deriva tabella di variazione del 19/11/2001 pratica n.300563 in atti dalla stessa data (n.2760.1/2001), comprendente le particelle 1302 e 1300.

La particella 1300 di qualità orto ir fi di classe 2, di mq. 700 per:

- frazionamento del 17/07/1993 in atti dal 19/07/1993 (n. 1200.1/1993);

- soppressione per variazione d'ufficio in atti dal 26/10/1992 (n.66.1/1992);

precedente frazionamento in atti dal 26/10/1992 (n.1693.1/1992), dell'originaria particella 80, qualità seminativo di classe 2 e di mq. 880 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

La particella 1302 di qualità orto ir fi di classe 2, di mq. 460 per:

- frazionamento e variazione geometrica del 17/07/1993 in atti dal 19/07/1993 (n. 1200.1/1993) della particella 1202;

- variazione d'ufficio in atti dal 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/1993);

per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (n.1149.1/1993);

- precedente frazionamento in atti dal 19/05/1190 D.V. 7351/90 (n.69.2/1989), dell'originaria particella 71, qualità seminativo di classe 2 e di mq. 2920 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si precisa che sia il mappale 1300 e che il 13002, come si evince dalla riserva: " *Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di idonietà' del tipo e conseguente rettifica eseguita dall'ufficio".*

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 7:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, sono presenti molti Elaborati Planimetrici; nello specifico si fa riferimento al n. LU0226883 del 09/12/2010 che rappresenta il complesso immobiliare in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1607.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all' unità immobiliare in oggetto:

-sub.32 bene comune non censibile a tutti i subalterni, resede comune *(Allegato n. 5.1 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607).*

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 7:

Il posto auto alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione è pavimentato con autobloccanti.

CONFINI Lotto 7:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo n. LU0226883 del 09/12/2010 il posto auto scoperto, confina nel complesso con subalterno 21, 32 (b.c.n.c. quale resede comune) e 23, tutti ricompresi nel Foglio 23 del Comune di Viareggio, mappale 1607 salvo se altri e meglio di fatto.

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina il Canale Burlamacco a sud, con il "Condominio , mappale 1614 su più lati, tutti ricompresi nel

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto (*Allegato n. 2 .2 Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 7:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla

il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 7283 del 10/10/1977

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 2920, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito e censito al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 71, pervenuti alla

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Francesco Rizzo distretto di Lucca, Rep. 56898 del 30/09/1977, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n. 3331, vol.

*Pervenne ai venditori per successione di apertasi in Massarosa il 27/10/1973, Den. 68 vol,348, registrata a Viareggio il 30/09/1977 al n. 3213/14 mod. I vol.166: il sottoscritto non ha rintracciato la trascrizione dell'accettazione dell'eredità (*Allegato n. 1.6 Trascrizione Reg.Part. 7283 del 1977)*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 7812 del 03/08/1993

I diritti dell'intera piena proprietà sui terreni di complessivi mq. 1.160 catastali, posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1300 e 1302 (già 1202 e 80) sono pervenuti alla per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 2969 del 28/07/1993, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n. 7812 di Reg.Part. da potere dei

per l'usufrutto *(Allegato n. 1.14 Trascrizione Reg.Part. 7812 del 1993).*

3)Trascrizione Reg.Part. n. 11241 del 20/12/1988

Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 169561 del 13/10/1988, trascritto a Lucca il 20/12/1988 al n. 11241 di Reg.Part. da

con sede in ed avente per oggetto i mappali 681, 682, 71 e 74 del Foglio 23, del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto d'interesse *(Allegato n.1.8 Trascrizione Reg.Part. 11241 del 1988).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 7:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società

risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di

derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di , contro la

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della

gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1607, subalterno 22 del bene censito al Catasto Fabbricati, ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*Il sottoscritto Esperto precisa che su entrambi i sintetici è presente un'annotazione per restrizione dei beni la n. 614 di Reg.Part del 19/02/2004 facente riferimento all'iscrizione n. 354 del 2000 che non risulta rinnovata nei venti anni successivi.

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 7:

Il posto auto è corredato dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni n. LU0226883 del 09/12/2010.

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096.

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D "Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della in molti atti di compravendita sono

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da ques'ultima essere libermente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 7:

Il sottoscritto Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che il posto auto sia ubicato all'interno del condominio "Condominio amministrato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dalla data la presenza di cartelli.

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della società in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 7:

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: il posto auto probabilmente è stato assegnato con regolamento di condominio, vista anche la presenza di indicazioni "Riservato". Non avendo avuto indicazioni esaustive dall'Amministratore del Condominio, il sottoscritto Esperto non è in grado di indicare se le aree sono utilizzate da terze persone in modo esclusivo e in base a quale titolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 7:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 7:

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, le fabbricato di cui l' unità fa parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

2) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamento del piano terra"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 2-3 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

4) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

Il sottoscritto Esperto precisa che all'interno dei fascicoli non ha rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il complesso immobiliare.

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 7:

II sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, si evince che non sono riportare le dimensioni degli stalli e pertanto non è possibile capire se quegli autorizzati collimano con quegli materializzati sul posto.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria o stato conforme di cui al sopracitato "Salva Casa" 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.

D'altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostenze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 7:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1607 subalterno 22, Foglio 23 del Comune di Viareggio atti dal 19/12/2001, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non si ravvisano particolari difformità da segnalare *(Allegato n. 4 .6 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607 su.22).*

Eventuali differenze che dovessero nascere da un'esatta riconfinazione, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 7:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della "Superficie catastale".

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di bene immobile 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 7:

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vivien Ceniccola Rep. 8605 del 07/11/2023, trascritto a Lucca il 17/11/2023 al n. 14787 di Reg.Part., inerente l'acquisto di n. 4 posti auto scoperti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116 (nel solito complesso immobiliare) e censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 23, mappale 1614, subalterni 9, 10, 11 e 12 tutti C/6, di mq. 9 .

Prezzo totale di € 12.000,00 (prezzo unitario € 333,33 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

I posti auto di cui al sopracitato atto del 2023, sono stati realizzati contestualmente a quello oggetto di stima, in quanto posti all'interno del solito complesso immobiliare e di fatto praticamente adiacenti.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza posto auto scoperto.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 18,00	100,00%	mq. 18,00
Totale superficie			mq. 18,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 7:

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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D	S
Prezzo PRZ (€)0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	?
Data DAT0	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	21/10/25
Sup. Principale SUP (mq)0	9,00	9,00	9,00	9,00	18,00
Manutenzione MAN (anno)0	2001	2001	2001	2001	2001

Analisi dei prezzi marginali

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

B. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

C. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

D. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i\ SUP_i}\sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

B. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

D. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=333,33 €/mq

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k\ (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	A	B	C	D
DATA [€]0	55,00	55,00	55,00	55,00
SUP [€]0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
MAN [€]0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]0	6.055,00	6.055,00	6.055,00	6.055,00

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 =$$ 0% >5,00%

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. Pertanto nel caso specifico, si può ritenere un valore attendibile.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} =$$ *€ 6.055,00* ***Arrotondabile ad € 6.100,00***

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 7:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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: **posto auto scoperto (mappale 1607 subalterno 22)**, posto in Comune in Viareggio, Via di Montramito snc.

€. 6.100,00 - 120% = €. 4.880,00

arrotondati ad **€. 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00).**

****

LOTTO 8

Posto auto scoperto-Comune di Viareggio, Via di Montramito 120

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 8:

Diritti dell'intera piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 9 catastali, posto presumibilmente all'interno del "Condominio

Si accede al bene in oggetto direttamente dalla Via di Montramito, tramite servitù di passo pedonale e carrabile gravante sull'area del complesso immobiliare

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

fronteggiante la strada già citata nell'Atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 215096 del 13/12/1995 *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).*

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 8:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1614 sub. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 mq., Superficie Catastale 9 mq., rendita € 37,65 Via di Montramito 150, Piano T, *(Allegato n. 3.9 Visura Foglio 23 mappale 1614 sub.2).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 30/04/2002 in atti dalla stessa data, pratica 93864 (n.753.1/2002).

Si fa presente che il mappale sopracitato risulta essere al giusto conto della

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1614 di qualità ente urbano di mq. 770 deriva da frazionamento del 23/10/2009 in atti dalla stessa data pratica n. LU0186054 (n.186054.1/2009) del mappale 1614 di mq. 800 sempre ente urbano, a seguito di tabella di variazione del precedente mappale 1324 del 12/02/2002 pratica 123000 in atti dal 12/02/2002 (n.5262.1/2002) di qualità seminativo di classe 2 e di mq.800, a sua volta

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

derivante dal frazionamento del mappale 81 di mq.1330 e di qualità seminativo di classe 2 per frazionamento del 19/12/1992 pratica n.261602 in atti dal 09/10/2001 (n.2006.1/1992), ed infine il mappale 81 quale seminativo di classe 2 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

Si precisa che, come si evince dalla riserva: " *Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione".*

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 8:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, è presente l' Elaborato Planimetrico protocollo n. 000093864 del 30/04/2002 che rappresenta il la zona a parcheggio in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1614.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.1 bene comune non censibile a tutti i subalterni, resede comune.

(Allegato n. 5.2-Elaborato Planimetrica ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614).

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 8:

Il posto auto alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è pavimentato con autobloccanti.

CONFINI Lotto 8:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo n. 000096864 del 30/04/2002 il posto auto scoperto, confina nel complesso con i subalterni 3 e 1 su più lati

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(b.c.n.c. quale resede comune) , tutti ricompresi nel Foglio 23 del Comune di Viareggio, mappale 1614 salvo se altri e meglio di fatto.

La zona a parcheggio confina nel complesso con il Canale Burlamacco a sud, con i mappali 1607, 1759 e 1878, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2.2-Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 8:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla Soc. Edilsole s.r.l., il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 1613 del 16/02/1993

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno di mq. 800 catastali, posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1324 (ex mappale 81) è pervenuto alla

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 201841 del 28/01/1993, trascritto a Lucca il 16/02/1993 al n. 1613 di Reg.Part. da potere nuda proprietà 1/1 e per l'usufrutto 1/1 *(Allegato n. 1.15-Trascrizione Reg.Part. 1613 del 1993).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 8:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di , contro la con

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della

gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1614, subalterno 2 del bene censito al Catasto Fabbricati, ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 8:

Il posto auto è corredato dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni prot.n. 000093864 del 30/04/2002.

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio. Precisando che in molti atti di compravendita delle unità immobiliari di cui al mappale 1607, viene comunque citata questa servitù, purchè trascritta su altro mappale.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096 trascritto a Lucca il 22/12/1995 al n. 11677 di Reg.Part..

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D “Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 8:

Il sottoscritto Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che il posto auto sia ubicato all'interno del condominio amministrato dalla

data la presenza di cartelli.

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale , non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 8:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: il posto auto potrebbe essere stato assegnato con regolamento di condominio. Non avendo avuto indicazioni esaustive dall'Amministratore del Condominio, il sottoscritto Esperto non è in grado di indicare se le aree sono utilizzate da terze persone in modo esclusivo e in base a quale titolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 8:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

ASTALEGALE.NET

PRATICHE EDILIZIE Lotto 8:

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, le fabbricato di cui l' unità fa parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

2) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamento del piano terra", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

3) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

ASTALEGALE.NET

I titoli di cui ai suddetti punti 2-3 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

4) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

Il sottoscritto Esperto precisa che all'interno dei fascicoli non ha rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il complesso immobiliare.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 8:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, si evince che non sono riportare le dimensioni degli stalli e pertanto non è possibile capire se quegli autorizzati collimano con quegli materializzati sul posto.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria o stato conforme di cui al sopracitato "Salva Casa" 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.

ASTALEGALE.NET

D'altra parte non è possibile determinare i 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

regolarizzazione, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 8:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1614 subalterno 2, Foglio 23 del Comune di Viareggio ed in atti dal 30/04/2002, prot. n. 000093864, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non ha ravvisano particolari difformità da segnalare *(Allegato n. 4 .7 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 su.2).*

Eventuali differenze che dovessero nascere da un'esatta riconfinazione, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 8:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della "Superficie catastale".

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 bene immobile 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 8:

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vivien Ceniccola Rep. 8605 del 07/11/2023, trascritto a Lucca il 17/11/2023 al n. 14787 di Reg.Part., inerente l'acquisto di n. 4 posti auto scoperti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116 (nel solito complesso immobiliare) e censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 23, mappale 1614, subalterni 9, 10, 11 e 12 tutti C/6, di mq. 9 .

Prezzo totale di € 12.000,00 (prezzo unitario € 333,33 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I posti auto oggetto di confronto sono stati realizzati contestualmente a quegli oggetto di stima e sono collocati in posizione adiacente.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza posto auto scoperto.

ASTALEGALE.NET

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 9,00	100,00%	mq. 9,00
Totale superficie			mq. 9,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 8:

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

Tabella dei dati

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D	S
Prezzo PRZ (€)0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	?
Data DAT0	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	21/10/25
Sup. Principale SUP (mq)0	9,00	9,00	9,00	9,00	9
Manutenzione MAN (anno)0	2001	2001	2001	2001	2001

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

ASTALEGALE.NET

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

B. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

C. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

D. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

Superficie Principale:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i \; SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

B. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

C. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

D. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=333,33 €/mq

Tabella di valutazione:

ASTALEGALE.NET

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k \; (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	A	B	C	D
DATA [€]0	55,00	55,00	55,00	55,00
SUP [€]0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
MAN [€]0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]0	3.055,00	3.055,00	3.055,00	3.055,00

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: geom.sodinivalentina@gmail.com

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 = 0\% > 5{,}00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. Pertanto nel caso specifico, si può ritenere un valore attendibile.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € \ 3.055{,}00$$ ***Arrotondabile ad € 3.100,00***

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 8:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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: **posto auto scoperto (mappali 1614 subalterno 2)**, posti Comune in Viareggio, Via di Montramito.

€. 3.100,00 - 20% = €. 2.480,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

arrotondati ad **€. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento).**

****

LOTTO 9

Posto auto scoperto-Comune di Viareggio, Via di Montramito 120

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 9:

Diritti dell'intera piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 9 catastali, posto presumibilmente all'interno del "Condominio

Si accede al bene in oggetto direttamente dalla Via di Montramito, tramite servitù di passo pedonale e carrabile gravante sull'area del complesso immobiliare fronteggiante la strada già citata nell'Atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 215096 del 13/12/1995 *(Allegato n.6-Documentazione fotografica).* .

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 9:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1614 sub. 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 mq., Superficie Catastale 9 mq., rendita € 37,65 Via di Montramito 150, Piano T, *(Allegato n. 3.10-Visura Foglio 23 mappale 1614 sub.3).*

I suddetti dati derivano da:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- costituzione del 30/04/2002 in atti dalla stessa data, pratica 93864 (n.753.1/2002).

Si fa presente che i mappali sopracitati risultano essere al giusto conto della , con sede in Viareggio, codice fiscale 00411180466.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1614 di qualità ente urbano di mq. 770 deriva da frazionamento del 23/10/2009 in atti dalla stessa data pratica n. LU0186054 (n.186054.1/2009) del mappale 1614 di mq. 800 sempre ente urbano, a seguito di tabella di variazione del precedente mappale 1324 del 12/02/2002 pratica 123000 in atti dal 12/02/2002 (n.5262.1/2002) di qualità seminativo di classe 2 e di mq.800, a sua volta derivante dal frazionamento del mappale 81 di mq.1330 e di qualità seminativo di classe 2 per frazionamento del 19/12/1992 pratica n.261602 in atti dal 09/10/2001 (n.2006.1/1992), ed infine il mappale 81 quale seminativo di classe 2 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

Si precisa che, come si evince dall riserva: " *Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione".*

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 9:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, è presente l' Elaborato Planimetrico protocollo n. 000093864 del 16/01/2002 che rappresenta il la zona a parcheggio in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1614.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all' unità immobiliare in oggetto:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

-sub.1 bene comune non censibile a tutti i subalterni, resede comune.

(Allegato n. 5.2-Elaborato Planimetrica ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614).

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 9:

Il posto auto alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è pavimentato con autobloccanti.

CONFINI Lotto 9:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo n. 000096864 del 30/04/2002 il posto auto scoperto, confina nel complesso con i subalterni 2 e 1 su più lati (b.c.n.c. quale resede comune) , tutti ricompresi nel Foglio 23 del Comune di Viareggio, mappale 1614 salvo se altri e meglio di fatto.

La zona a parcheggio confina nel complesso con il Canale Burlamacco a sud, con i mappali 1607, 1759 e 1878, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2.2-Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 9:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla , il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 1613 del 16/02/1993

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno di mq. 800 catastali, posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1324 (ex mappale 81) è pervenuto alla per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 201841 del 28/01/1993, trascritto a Lucca il 16/02/1993 al n. 1613 di Reg.Part. da potere delle per la nuda proprietà 1/1 e per l'usufrutto 1/1 *(Allegato n. 1.15-Trascrizione Reg.Part. 1613 del 1993).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 9:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di €

derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di contro la

con sede in

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della

gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1614, subalterno 3 del bene censito al Catasto Fabbricati, ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 9:

L' unità immobiliare è corredate dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni prot.n. 000093864 del 30/04/2002.

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio. Precisando che in molti atti di compravendita delle unità immobiliari di cui al mappale 1607, viene comunque citata questa servitù, purchè trascritta su altro mappale.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096 trascritto a Lucca il 22/12/1995 al n. 11677 di Reg.Part..

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D "Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".

ASTALEGALE.NET

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 9:

Il sottoscritto Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che il posto auto sia ubicato all'interno del condominio "Condominio amministrato dalla

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 9:

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: il posto auto potrebbe essere stato assegnato con regolamento di condominio. Non avendo avuto indicazioni esaustive dall'Amministratore del Condominio, il sottoscritto Esperto non è in grado di indicare se le aree sono utilizzate da terze persone in modo esclusivo e in base a quale titolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 9:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 9:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, le fabbricato di cui l' unità fa parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

2) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamento del piano terra", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

3) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I titoli di cui ai suddetti punti 2-3 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

4) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

Il sottoscritto Esperto precisa che all'interno dei fascicoli non ha rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il complesso immobiliare.

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 9:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, si evince che non sono riportare le dimensioni degli stalli e pertanto non è possibile capire se quegli autorizzati collimano con quegli materializzati sul posto.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria o stato conforme di cui al sopracitato "Salva Casa" 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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

D’altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 9:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1614 subalterno 3, Foglio 23 del Comune di Viareggio ed in atti dal 30/04/2002, prot. n. 000093864, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non ha ravvisano particolari difformità da segnalare *(Allegato n. 4 .8-Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 su.3).*

Eventuali differenze che dovessero nascere da un'esatta riconfinazione, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 9:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della "Superficie catastale".

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 bene immobile 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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 9:

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vivien Ceniccola Rep. 8605 del 07/11/2023, trascritto a Lucca il 17/11/2023 al n. 14787 di Reg.Part., inerente l'acquisto di n. 4 posti auto scoperti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116 (nel solito complesso immobiliare) e censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 23, mappale 1614, subalterni 9, 10, 11 e 12 tutti C/6, di mq. 9 .

Prezzo totale di € 12.000,00 (prezzo unitario € 333,33 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

I posti auto oggetto di confronto sono stati realizzati contestualmente a quegli oggetto di stima e sono collocati in posizione adiacente.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza posto auto scoperto.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 9,00	100,00%	mq. 9,00
Totale superficie			mq. 9,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 9:

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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D	S
Prezzo PRZ (€)0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	?
Data DAT0	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	21/10/25
Sup. Principale SUP (mq)0	9,00	9,00	9,00	9,00	9
Manutenzione MAN (anno)0	2001	2001	2001	2001	2001

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

B. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

C. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

D. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

ASTALEGALE.NET

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i\ SUP_i}\ \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

B. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

C. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

D. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=333,33 €/mq

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k\ (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	A	B	C	D
DATA [€]0	55,00	55,00	55,00	55,00
SUP [€]0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
MAN [€]0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]0	3.055,00	3.055,00	3.055,00	3.055,00

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 =$$ 0% >5,00%

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. Pertanto nel caso specifico, si può ritenere un valore attendibile.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} =$$ *€ 3.055,00* ***Arrotondabile ad € 3.100,00***

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 9:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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: **posto auto scoperto (mappali 1614 subalterno 3)**, posti Comune in Viareggio, Via di Montramito.

€. 3.100,00 - 20% = €. 2.480,00

arrotondati ad **€. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento).**

****

LOTTO 10

Posto auto scoperto-Comune di Viareggio, Via di Montramito 120

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 10:

Diritti dell'intera piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 9 catastali, posto presumibilmente all'interno del "Condominio il tutto posto

Si accede al bene in oggetto direttamente dalla Via di Montramito, tramite servitù di passo pedonale e carrabile gravante sull'area del complesso immobiliare fronteggiante la strada già citata nell'Atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 215096 del 13/12/1995 *(Allegato n.6-Documentazione fotografica)*..

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 10:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1614 sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 mq., Superficie Catastale 9 mq., rendita € 37,65 Via di Montramito 150, Piano T, *(Allegato n. 3.11-Visura Foglio 23 mappale 1614 sub.4).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 30/04/2002 in atti dalla stessa data, pratica 93864 (n.753.1/2002).

Si fa presente che i mappali sopracitati risultano essere al giusto conto della

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1614 di qualità ente urbano di mq. 770 deriva da frazionamento del 23/10/2009 in atti dalla stessa data pratica n. LU0186054 (n.186054.1/2009) del mappale 1614 di mq. 800 sempre ente urbano, a seguito di tabella di variazione del precedente mappale 1324 del 12/02/2002 pratica 123000 in atti dal 12/02/2002 (n.5262.1/2002) di qualità seminativo di classe 2 e di mq.800, a sua volta derivante dal frazionamento del mappale 81 di mq.1330 e di qualità seminativo di classe 2 per frazionamento del 19/12/1992 pratica n.261602 in atti dal 09/10/2001 (n.2006.1/1992), ed infine il mappale 81 quale seminativo di classe 2 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si precisa che, come si evince dalla riserva: " *Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione".*

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 10:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, è presente l' Elaborato Planimetrico protocollo n. 000093864 del 30/04/2002 che rappresenta il la zona a parcheggio in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1614.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.1 bene comune non censibile a tutti i subalterni, resede comune.

(Allegato n. 5.2-Elaborato Planimetrica ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614).

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 10:

Il posto auto alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è pavimentato con autobloccanti.

CONFINI Lotto 10:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo n. 000096864 del 30/04/2002 il posto auto scoperto, confina nel complesso con i subalterni 3 e 1 su più lati (b.c.n.c. quale resede comune) , tutti ricompresi nel Foglio 23 del Comune di Viareggio, mappale 1614 salvo se altri e meglio di fatto.

La zona a parcheggio confina nel complesso con il Canale Burlamacco a sud, con i mappali 1607, 1759 e 1878, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2.2-Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 10:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla

il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 1613 del 16/02/1993

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno di mq. 800 catastali, posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1324 (ex mappale 81) è pervenuto alla

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 201841 del 28/01/1993, trascritto a Lucca il 16/02/1993 al n. 1613 di Reg.Part. da potere delle

per la nuda proprietà 1/1 e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

per l'usufrutto 1/1 *(Allegato n. 1.15-Trascrizione Reg.Part. 1613 del 1993).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 10:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società

risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di €

derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di , contro la Società

ASTALEGALE.NET

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori , contro la

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1614, subalterno 4 del bene censito al Catasto Fabbricati, ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 10:

L' unità immobiliare è corredate dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni prot.n. 000093864 del 30/04/2002.

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio. Precisando che in molti atti di compravendita delle unità immobiliari di cui al mappale 1607, viene comunque citata questa servitù, purchè trascritta su altro mappale.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096 trascritto a Lucca il 22/12/1995 al n. 11677 di Reg.Part..

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D “Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della a rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante”.

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della : in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 10:

Il sottoscritto Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che il posto auto sia ubicato all'interno del condominio "Condominio amministrato dalla

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale , non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 10:

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: il posto auto potrebbe essere stato assegnato con regolamento di condominio. Non avendo avuto indicazioni esaustive dall'Amministratore del Condominio, il sottoscritto Esperto

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

non è in grado di indicare se le aree sono utilizzate da terze persone in modo esclusivo e in base a quale titolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 10:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 10:

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, le fabbricato di cui l' unità fa parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

2) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla , domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamneto del piano terra", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

3) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla , domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 2-3 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

4) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla , domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la *"Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000"*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

Il sottoscritto Esperto precisa che all'interno dei fascicoli non ha rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il complesso immobiliare.

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 10:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, si evince che non sono riportare le dimensioni degli stalli e pertanto non è possibile capire se quegli autorizzati collimano con quegli materializzati sul posto.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria o stato conforme di cui al sopracitato "Salva Casa" 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.

D'altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostenze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 10:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1614 subalterno 4, Foglio 23 del Comune di Viareggio ed in atti dal 30/04/2002, prot. n. 000093864, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non ha ravvisano particolari difformità da segnalare *(Allegato n. 4 .9 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 su.4).*

Eventuali differenze che dovessero nascere da un'esatta riconfinazione, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 10

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della “Superficie catastale”.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 bene immobile 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 10:

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vivien Ceniccola Rep. 8605 del 07/11/2023, trascritto a Lucca il 17/11/2023 al n. 14787 di Reg.Part., inerente l'acquisto di n. 4 posti auto scoperti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116 (nel solito complesso immobiliare) e censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 23, mappale 1614, subalterni 9, 10, 11 e 12 tutti C/6, di mq. 9 .

Prezzo totale di € 12.000,00 (prezzo unitario € 333,33 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I posti auto oggetto di confronto sono stati realizzati contestualmente a quegli oggetto di stima e sono collocati in posizione adiacente.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza posto auto scoperto.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 9,00	100,00%	mq. 9,00
Totale superficie			mq. 9,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 10:

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

Tabella dei dati

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D	S
Prezzo PRZ (€)0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	?
Data DAT0	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	21/10/25
Sup. Principale SUP (mq)0	9,00	9,00	9,00	9,00	9
Manutenzione MAN (anno)0	2001	2001	2001	2001	2001

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

B. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

C. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

D. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i \; SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

B. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

C. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

D. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=333,33 €/mq

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente .

$$P_X = pX_i^k \; (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	A	B	C	D
DATA [€]0	55,00	55,00	55,00	55,00
SUP [€]0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
MAN [€]0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]0	3.055,00	3.055,00	3.055,00	3.055,00

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 =$$ 0% >5,00%

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: geom.sodinivalentina@gmail.com

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. Pertanto nel caso specifico, si può ritenere un valore attendibile.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025:

$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} =$ *€ 3.055,00* ***Arrotondabile ad € 3.100,00***

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 10:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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: **posto auto scoperto (mappali 1614 subalterno 4)**, posti Comune in Viareggio, Via di Montramito.

€. 3.100,00 - 20% = €. 2.480,00

arrotondati ad **€. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento).**

****

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

LOTTO 11

Posto auto scoperto-Comune di Viareggio, Via di Montramito 120

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 11:

Diritti dell'intera piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 9 catastali, posto presumibilmente all'interno del "Condominio , in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, in Via di Montramito 120.

Si accede al bene in oggetto direttamente dalla Via di Montramito, tramite servitù di passo pedonale e carrabile gravante sull'area del complesso immobiliare fronteggiante la strada già citata nell'Atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 215096 del 13/12/1995 *(Allegato n.6-Documentazione fotografica)* .

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

ASTALEGALE.NET

REFERENZE CATASTALI Lotto 11:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1614 sub. 5, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 mq., Superficie Catastale 9 mq., rendita € 37,65 Via di Montramito 150, Piano T, *(Allegato n. 3.12-Visura Foglio 23 mappale 1614 sub.5).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 30/04/2002 in atti dalla stessa data, pratica 93864 (n.753.1/2002).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si fa presente che i mappali sopracitati risultano essere al giusto conto della

,

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1614 di qualità ente urbano di mq. 770 deriva da frazionamento del 23/10/2009 in atti dalla stessa data pratica n. LU0186054 (n.186054.1/2009) del mappale 1614 di mq. 800 sempre ente urbano, a seguito di tabella di variazione del precedente mappale 1324 del 12/02/2002 pratica 123000 in atti dal 12/02/2002 (n.5262.1/2002) di qualità seminativo di classe 2 e di mq.800, a sua volta derivante dal frazionamento del mappale 81 di mq.1330 e di qualità seminativo di classe 2 per frazionamento del 19/12/1992 pratica n.261602 in atti dal 09/10/2001 (n.2006.1/1992), ed infine il mappale 81 quale seminativo di classe 2 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

ASTALEGALE.NET

Si precisa che, come si evince dalla riserva: " *Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione".*

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 11:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, è presente l' Elaborato Planimetrico protocollo n. 000093864 del 30/04/2002 che rappresenta il la zona a parcheggio in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1614.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all' unità immobiliare in oggetto:

-sub.1 bene comune non censibile a tutti i subalterni, resede comune.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(Allegato n. 5.2-Elaborato Planimetrica ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614).

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 11:

Il posto auto alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è pavimentato con autobloccanti.

CONFINI Lotto 11:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo n. 000096864 del 30/04/2002 il posto auto scoperto, confina nel complesso con i subalterni 4 e 1 su più lati (b.c.n.c. quale resede comune) , tutti ricompresi nel Foglio 23 del Comune di Viareggio, mappale 1614 salvo se altri e meglio di fatto.

La zona a parcheggio confina nel complesso con il Canale Burlamacco a sud, con i mappali 1607, 1759 e 1878, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2.2-Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 11:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla Soc. Edilsole s.r.l., il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 1613 del 16/02/1993

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno di mq. 800 catastali, posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1324 (ex mappale 81) è pervenuto alla per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 201841 del 28/01/1993, trascritto a Lucca il 16/02/1993 al n. 1613 di Reg.Part. da potere delle per la nuda proprietà 1/1 e per l'usufrutto 1/1. *(Allegato n. 1.15-Trascrizione Reg.Part. 1613 del 1993).*

ASTALEGALE.NET

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 11:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società con sede in , risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

a favore di , contro la

con sede in

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della , contro la

ASTALEGALE.NET

gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1614, subalterno 5 del bene censito al Catasto Fabbricati, ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 11:

Il posto auto è corredato dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni prot.n. 000093864 del 30/04/2002.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della con sede in Roma, gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio. Precisando che in molti atti di compravendita delle unità immobiliari di cui al mappale 1607, viene comunque citata questa servitù, purchè trascritta su altro mappale.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

del 13/12/1995, Rep. 215096 trascritto a Lucca il 22/12/1995 al n. 11677 di Reg.Part..

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D "Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della : in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 11:

Il sottoscritto Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che il posto auto sia ubicato all'interno del condominio "Condominio amministrato dalla

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale , non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

STATO DI POSSESSO Lotto 11:

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: il posto auto potrebbe essere stato assegnato con regolamento di condominio. Non avendo avuto indicazioni esaustive dall'Amministratore del Condominio, il sottoscritto Esperto non è in grado di indicare se le aree sono utilizzate da terze persone in modo esclusivo e in base a quale titolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA E PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 11:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 11:

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014, le fabbricato di cui l' unità fa parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

2) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamneto del piano terra", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

3) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla , domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 2-3 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

4) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

Il sottoscritto Esperto precisa che all'interno dei fascicoli non ha rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il complesso immobiliare.

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 11:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, si evince che non sono riportare le dimensioni degli stalli e pertanto non è possibile capire se quegli autorizzati collimano con quegli materializzati sul posto.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria o stato conforme di cui al sopracitato "Salva Casa" 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.

D'altra parte non è possibile determinare i costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

ASTALEGALE.NET

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 11:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1614 subalterno 5, Foglio 23 del Comune di Viareggio ed in atti dal

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

30/04/2002, prot. n. 000093864, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non ha ravvisano particolari difformità da segnalare *(Allegato n. 4 .10 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.5).*

Eventuali differenze che dovessero nascere da un'esatta riconfinazione, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 11:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della "Superficie catastale".

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 bene immobile 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 11:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vivien Ceniccola Rep. 8605 del 07/11/2023, trascritto a Lucca il 17/11/2023 al n. 14787 di Reg.Part., inerente l'acquisto di n. 4 posti auto scoperti in Comune di Viareggio, Via di Montramito

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

116 (nel solito complesso immobiliare) e censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 23, mappale 1614, subalterni 9, 10, 11 e 12 tutti C/6, di mq. 9 .

Prezzo totale di € 12.000,00 (prezzo unitario € 333,33 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

I posti auto oggetto di confronto sono stati realizzati contestualmente a quegli oggetto di stima e sono collocati in posizione adiacente.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza posto auto scoperto.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 9,00	100,00%	mq. 9,00
Totale superficie			mq. 9,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 11:

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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D	S
Prezzo PRZ (€)0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	?
Data DAT0	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	21/10/25
Sup. Principale SUP (mq)0	9,00	9,00	9,00	9,00	9
Manutenzione MAN (anno)0	2001	2001	2001	2001	2001

ASTALEGALE.NET

Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

A. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

B. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

C. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

D. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i \; SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

B. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

C. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

D. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=333,33 €/mq

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k \; (x_s - x_i^k)$$

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Aggiustamenti0	A	B	C	D
DATA [€]0	55,00	55,00	55,00	55,00
SUP [€]0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
MAN [€]0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]0	3.055,00	3.055,00	3.055,00	3.055,00

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 = 0\% > 5{,}00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%. Pertanto nel caso specifico, si può ritenere un valore attendibile.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \text{€ 3.055,00 } \textbf{\textit{Arrotondabile ad € 3.100,00}}$$

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 11:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lotto n. 11: **posto auto scoperto (mappali 1614 subalterno 5)**, posti Comune in Viareggio, Via di Montramito.

€. 3.100,00 - 20% = €. 2.480,00

arrotondati ad **€. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento).**

****

LOTTO 12

Posto auto scoperto- Comune di Viareggio, Via di Montramito 120

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 12:

Diritti dell'intera piena proprietà su posto auto scoperto di mq. 9 catastali, posto presumibilmente all'interno del "Condominio , in Provincia di Lucca, Comune di Viareggio, in Via di Montramito 120.

Si accede al bene in oggetto direttamente dalla Via di Montramito, tramite servitù di passo pedonale e carrabile gravante sull'area del complesso immobiliare fronteggiante la strada già citata nell'Atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 215096 del 13/12/1995 *(Allegato n.6-Documentazione fotografica)*..

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

REFERENZE CATASTALI Lotto 12:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1614 sub. 8, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 mq., Superficie Catastale 9 mq.,

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

rendita € 37,65 Via di Montramito 150, Piano T, *(Allegato n. 3.13-Visura Foglio 23 mappale 1614 sub.8).*

I suddetti dati derivano da:

- costituzione del 30/04/2002 in atti dalla stessa data, pratica 93864 (n.753.1/2002).

Si fa presente che i mappali sopracitati risultano essere al giusto conto della

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1614 di qualità ente urbano di mq. 770 deriva da frazionamento del 23/10/2009 in atti dalla stessa data pratica n. LU0186054 (n.186054.1/2009) del mappale 1614 di mq. 800 sempre ente urbano, a seguito di tabella di variazione del precedente mappale 1324 del 12/02/2002 pratica 123000 in atti dal 12/02/2002 (n.5262.1/2002) di qualità seminativo di classe 2 e di mq.800, a sua volta derivante dal frazionamento del mappale 81 di mq.1330 e di qualità seminativo di classe 2 per frazionamento del 19/12/1992 pratica n.261602 in atti dal 09/10/2001 (n.2006.1/1992), ed infine il mappale 81 quale seminativo di classe 2 derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

Si precisa che, come si evince dalla riserva: " *Per accertamento d'ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione".*

ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 12:

Presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, è presente l' Elaborato Planimetrico protocollo n.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

000093864 del 30/04/2002 che rappresenta il la zona a parcheggio in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1614.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all' unità immobiliare in oggetto:

-sub.1 bene comune non censibile a tutti i subalterni, resede comune.

(Allegato n. 5.2-Elaborato Planimetrica ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614).

STATO DI MANUTENZIONE Lotto 12:

Il posto auto alla data del sopralluogo effettuato il 01/10/2025, si presenta in normali condizioni di manutenzione ed è pavimentato con autobloccanti.

CONFINI Lotto 12:

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo n. 000096864 del 30/04/2002 il posto auto scoperto, confina nel complesso con i subalterni 9 e 1 su più lati (b.c.n.c. quale resede comune) , tutti ricompresi nel Foglio 23 del Comune di Viareggio, mappale 1614 salvo se altri e meglio di fatto.

La zona a parcheggio confina nel complesso con il Canale Burlamacco a sud, con i mappali 1607, 1759 e 1878, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto *(Allegato n. 2.2-Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito).*

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 12:

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 31/10/2025.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla Soc. Edilsole s.r.l., il tutto come si evince anche al punto *"REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE"*: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

1)Trascrizione Reg.Part. n. 1613 del 16/02/1993

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno di mq. 800 catastali, posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1324 (ex mappale 81) è pervenuto alla

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 201841 del 28/01/1993, trascritto a Lucca il 16/02/1993 al n. 1613 di Reg.Part. da potere delle

per la nuda proprietà 1/1 e

per l'usufrutto 1/1. *(Allegato n. 1.15-Trascrizione Reg.Part. 1613 del 1993).*

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 12:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 31/10/2025, l'immobile di proprietà della società , con sede in

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)Iscrizione Reg.Part. n. 654 del 02/04/2024:

Reg. Part. n. 654 del 02/04/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale di €

derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca n.301/2018, del 06/03/2018, a favore di , contro la

con sede in .

Gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23, mappale 1614 subalterni 2, 4, 8, 3 e 5, mappale 1432 subalterni 1, 3, 68, 120 e 142/139/140/141 graffati, e mappale 1607 subalterni 22 e 21, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 14, mappale 348 e Foglio 20, mappale 254 sub.2, *(Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024).*

ASTALEGALE.NET

2)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della , contro la con sede in Viareggio

gravante sulla piena proprietà (1/1) del bene censito al Catasto Fabbricati mappale 1614, subalterno 8 del bene censito al Catasto Fabbricati, ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio *(Allegato n. 1.2-Trascrizione Reg.Part. 8911 del 2025).*

PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 12:

L' unità immobiliare è corredate dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

non censibili (aree esterne per viabilità ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni prot.n. 000093864 del 30/04/2002.

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio. Precisando

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

che in molti atti di compravendita delle unità immobiliari di cui al mappale 1607, viene comunque citata questa servitù, purchè trascritta su altro mappale.

*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096 trascritto a Lucca il 22/12/1995 al n. 11677 di Reg.Part..

*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D "Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante".

*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla

in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 12:

Il sottoscritto Esperto, a seguito del sopralluogo effettuato, ritiene che il posto auto sia ubicato all'interno del condominio "Condominio amministrato dalla

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Benché oggetto di specifiche richieste di precisazione delle pendenze debitorie, in data 18/08/2025 e 18/09/2025 a mezzo mail, rinnovata per PEC in data 02/10/2025, l'amministrazione condominiale , non ha fornito un dettaglio circa eventuali crediti nei confronti della società in Liquidazione Giudiziale. Alla data della presente perizia non risultano peraltro insinuati al passivo della procedura debiti per oneri condominiali non corrisposti.

Alla data odierna non risultano pervenute informazioni in ordine all'eventuale sussistenza di rate insolute, alle modalità di assegnazione delle aree (se mediante regolamento condominiale o in forza di altro titolo), all'esistenza di procedimenti giudiziari pendenti, né alle modalità di gestione delle predette aree, considerato che le stesse non risultano qualificabili quali beni comuni.

Tutte queste informazioni dovranno essere richieste personalmente dall'aggiudicatario.

ASTALEGALE.NET

STATO DI POSSESSO Lotto 12:

L'unità risulta alla data della presente stima immobiliare libera da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale: il posto auto potrebbe essere stato assegnato con regolamento di condominio. Non avendo avuto indicazioni esaustive dall'Amministratore del Condominio, il sottoscritto Esperto non è in grado di indicare se le aree sono utilizzate da terze persone in modo esclusivo e in base a quale titolo.

DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 12:

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Normativa vigente sull'area

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

PRATICHE EDILIZIE Lotto 12:

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, le fabbricato di cui l' unità fa parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

1) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

2) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999, rilasciata alla , domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamneto del piano terra", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, rilasciata alla domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 2-3 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

4) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001, rilasciata alla , domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la "Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000", il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

Il sottoscritto Esperto precisa che all'interno dei fascicoli non ha rintracciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità per il complesso immobiliare.

CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 12:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000, si evince che non sono riportare le dimensioni degli stalli e pertanto non è possibile capire se quegli autorizzati collimano con quegli materializzati sul posto.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare sanatoria o stato conforme di cui al sopracitato "Salva Casa" 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.

D'altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostenze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

recintate, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

CONFORMITA' CATASTALE Lotto 12:

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della planimetria catastale del mappale 1614 subalterno 8, Foglio 23 del Comune di Viareggio ed in atti dal 30/04/2002, prot. n. 000093864, dal confronto con lo stato dei luoghi e senza procedere a rilievo strumentale e riconfinazione, non ha ravvisano particolari difformità da segnalare *(Allegato n. 4 .11Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.8).*

ASTALEGALE.NET

Eventuali differenze che dovessero nascere da un'esatta riconfinazione, saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA Lotto 12:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione della “Superficie catastale”.

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di bene immobile 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 12:

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» .

I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio, precisando però che per il solito segmento di mercato non si sono rintracciate un numero idoneo di compravendite: lo scrivente ha pertanto esteso le ricerche anche in data antecedente il biennio.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In data 26/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare per ricercare beni immobili simili all'oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato.

Sono stati reperiti i seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vivien Ceniccola Rep. 8605 del 07/11/2023, trascritto a Lucca il 17/11/2023 al n. 14787 di Reg.Part., inerente l'acquisto di n. 4 posti auto scoperti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116 (nel solito complesso immobiliare) e censiti al Catasto Fabbricati, Foglio 23, mappale 1614, subalterni 9, 10, 11 e 12 tutti C/6, di mq. 9 .

Prezzo totale di € 12.000,00 (prezzo unitario € 333,33 €/mq).

****

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

I posti auto oggetto di confronto sono stati realizzati contestualmente a quegli oggetto di stima e sono collocati in posizione adiacente.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Consistenza posto auto scoperto.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Terra	mq. 9,00	100,00%	mq. 9,00
Totale superficie			mq. 9,00

CALCOLO VALORE DI MERCATO Lotto 12:

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

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D	S
Prezzo PRZ (€)0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	?
Data DAT0	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	07/11/2023	21/10/25
Sup. Principale SUP (mq)0	9,00	9,00	9,00	9,00	9
Manutenzione MAN (anno)0	2001	2001	2001	2001	2001

Analisi dei prezzi marginali

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i\ PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

B. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

C. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

D. - (0,0100 x 3.000,00) / 12 = -2,50 €/mese;

Superficie Principale:

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^{k} \pi_i\ SUP_i}\sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

B. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

C. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

D. 3.000,00/(9,00) = 333,33 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue: pSUP=333,33 €/mq

Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento relativo al comparabile. L'aggiustamento è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente.

$$P_X = pX_i^k\ (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti0	A	B	C	D
DATA [€]0	55,00	55,00	55,00	55,00
SUP [€]0	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
MAN [€]0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT (PRZ) [€]0	3.055,00	3.055,00	3.055,00	3.055,00

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{Pmax - Pmin}{Pmin} 100 =$$ 0% >5,00%

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 21/10/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} =$$ *€ 3.055,00* ***Arrotondabile ad € 3.100,00***

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 12:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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. 12: **posto auto scoperto (mappali 1614 subalterno 8)**, posti Comune in Viareggio, Via di Montramito.

ASTALEGALE.NET

€. 3.100,00 - 20% = €. 2.480,00

arrotondati ad **€. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento).**

****

–

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DEI LOTTI

Lotto	Descrizione	Valore stimato	Prezzo base d'asta
1	Capannone per laboratorio artigianale -ViareggioVia Vittorio Bottego n.1	€ 150.000,00	€ 120.000,00
2	Negozio -ViareggioVia Vittorio Bottego	€ 231.000,00	€ 185.000,00
3	Fondo artigianale e quote su area urbana-Viareggio, Via di Montramito n.116	€ 149.000,00	€ 120.000,00
4	Fondo artigianale e quote su area urbana-Viareggio, Via di Montramito n.116	€ 111.500,00	€ 89.000,00
5	Fondo artigianale e posto auto coperto-	€ 75.000,00	€ 60.000,00

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

	Viareggio, Via di Montramito n.116		
6	Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito n.120	€ 7.000,00	€ 5.600,00
7	Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito n.120	€ 6.100,00	€ 4.800,00
8	Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito n.120	€ 3.100,00	€ 2.500,00
9	Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito n.120	€ 3.100,00	€ 2.500,00
10	Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito n.120	€ 3.100,00	€ 2.500,00
11	Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito n.120	€ 3.100,00	€ 2.500,00
12	Posto auto scoperto-Viareggio, Via di Montramito n.120	€ 3.100,00	€ 2.500,00

PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

L'area dove ove posto il complesso oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, 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, oltre alla fascia di rispetto stradale che gravano sulla zona.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali ha adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili/terreni della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

-verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, cosi 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 similari 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, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza interrata di 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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o in fase di realizzazione al fine di determinare la loro posizione, conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate delle quali, 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 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 esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana nº 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;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

-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;

-verifica circa il rapporto di permeabilità, e la realizzazione delle vasche di laminazione;

-verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, in quanto gli accertamenti sopra riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia 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;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura e/o a vista;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;

-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 esistenti;

-verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI:

Alla presente relazione, la quale consta di 271 fogli scritti su 271 pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

Allegato n. 1 Trascrizione Reg.Part. 3848 del 2002

Allegato n. 1.1 Iscrizione Reg.Part. 654 del 2024

Allegato n. 1.2 Tracrizione Reg.Part. n. 8911 del 2025

Allegato n. 1.3 Trascrizione Reg.Part. n. 9472 del 2003

Allegato n. 1.4 Iscrizione Reg.Part. n. 4166 del 2004

Allegato n. 1.5 Iscrizione Reg.Part. n. 1633 del 2024

Allegato n. 1.6 Trascrizione Reg.Part. 7283 del 1977

Allegato n.1.7 Trascrizione Reg.Part. 2169 del 1988

Allegato n.1.8 Trascrizione Reg.Part. 11241 del 1988

Allegato n.1.9 Trascrizione Reg.Part. 98 del 1989

Allegato n. 1.10 Trascrizione Reg.Part. 5247 del 1989

Allegato n. 1.11 Trascrizione Reg.Part. 4039 del 1992

Allegato n. 1.12 Trascrizione Reg.Part. 10212 del 1997

Allegato n. 1.13 Trascrizione Reg.Part. 500 del 2007

Allegato n. 1.14 Trascrizione Reg.Part. 7812 del 1993

Allegato n. 1.15 Trascrizione Reg.Part. 1613 del 1993

Allegato n. 2 Estratto di Mappa Viareggio Via Bottego

Allegato n. 2 .1 Estratto di Mappa Viareggio Via Bottego II

Allegato n. 2 .2 Estratto di Mappa Viareggio Via di Montramito

Allegato n. 3 Visura Comune di Viareggio, Foglio 14 mappale 348

Allegato n. 3 .1 Visura Comune di Viareggio, Foglio 20 mappale 254, sub.2

Allegato n. 3 .2 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.1

Allegato n. 3 .3 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.123

Allegato n. 3 .4 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.3

Allegato n. 3 .5 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.120

Allegato n. 3 .6 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.68

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allegato n. 3 .7 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607 sub.21

Allegato n. 3 .8 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607 sub.22

Allegato n. 3 .9 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.2

Allegato n. 3 .10 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.3

Allegato n. 3 .11 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.4

Allegato n. 3 .12 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.5

Allegato n. 3 .13 Visura Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.8

Allegato n. 4 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 14 mappale 348

Allegato n. 4.1 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 20 mappale 254 sub.2

Allegato n. 4.2 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.1

Allegato n. 4.3 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.123

Allegato n. 4.4 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 sub.68

Allegato n. 4.5 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607 sub.21

Allegato n. 4.6 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607 sub.22

Allegato n. 4.7 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.2

Allegato n. 4.8 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.3

Allegato n. 4.9 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.4

Allegato n. 4.10 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.5

Allegato n. 4.11 Planimetria Catastale Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614 sub.8

Allegato n. 5 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432

Allegato n. 5.1 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1607

Allegato n. 5.2 Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1614

Allegato n. 6 Documentazione fotografica

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

Via Pesciatina n. 173 – 55012 Lunata (LU)
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: geom.sodinivalentina@gmail.com

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lucca, 03/11/2025

L'Esperto

Geom.Valentina Sodini

ASTALEGALE.NET

Via Pesciatina n. 173 – 55012 Lunata (LU)
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: geom.sodinivalentina@gmail.com

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009