

Lo scrivente Geom. Remo Pracchia, con studio in comune di Capannori, frazione Vorno, via di Piaggia 25a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1395, veniva incaricato dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale della

con sede in Codice Fiscale e numero d'iscrizione al Registro Imprese, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società.

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

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

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescia, per controllare la regolarità urbanistica degli immobili.

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

RELAZIONE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare destinata a ufficio facente parte di fabbricato di maggiore mole di tipo condominiale, residenziale-direzionale, posto in Comune di Pescia (PT), via Dionisio Anzilotti n. 11, piano terra e primo.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su unità immobiliare destinata a ufficio e su quattro posti auto scoperti, tutto facente parte di fabbricato di maggiore mole di tipo condominiale, residenziale-direzionale, posto in Comune di Pescia (PT), via Dionisio Anzilotti n. 11.

L'unità oggetto di valutazione disposta su due piani terra e primo soppalcato, è così composta : al piano terra da ampio vano d'ingresso e ufficio, a tutta altezza e in parte soppalcato, due vani uso ufficio, anti-bagno, bagno oltre sottoscala, al piano primo soppalcato e a tetto, disimpegno, 3 locali ufficio e ripostiglio; l'unità immobiliare risulta altresì corredata da resede esclusivo sui lati nord ed ovest, nonché quattro posti auto scoperti ad uso esclusivo situati nell'area di parcheggio condominiale;

Si accede all'unità direttamente dalla via Dionisio Anzilotti n. 11, attraverso le comunanze che corredano il bene.

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

Per una migliore identificazione di quanto sopra si rimanda agli elaborati allegati (elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni all'unità risultano così rappresentate nell'elaborato planimetrico agli atti n. PT0073048 del 12/10/2006.

REFERENZE CATASTALI

Il bene con i suoi corredi e i quattro posti auto scoperti sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia (PT), al giusto conto della società per i diritti di 1/1 di proprietà, come segue:

foglio 76 mappale 330 sub. 12 categoria A/10, classe 3, consistenza vani 7,5, Superficie Catastale Totale: 199 mq., Rendita € 1.994,81. Dati derivanti da variazione del 27/12/2005 pratica n. 0113670 in atti dal 27/12/2005 divisione-ristrutturazione (n.23394.1/2005)

foglio 76 mappale 330 sub. 25 categoria C/6, classe 1, consistenza m2 13, Rendita € 25,51. Dati derivanti da variazione del 27/12/2005 pratica n. 0113670 in atti dal 27/12/2005 divisione-ristrutturazione (n.23394.1/2005)

foglio 76 mappale 330 sub. 26 categoria C/6, classe 1, consistenza m2 13, Rendita € 25,51. Dati derivanti da variazione del 27/12/2005 pratica n. 0113670 in atti dal 27/12/2005 divisione-ristrutturazione (n.23394.1/2005)

foglio 76 mappale 330 sub. 27 categoria C/6, classe 1, consistenza m2 13, Rendita € 25,51. Dati derivanti da variazione del 27/12/2005 pratica n. 0113670 in atti dal 27/12/2005 divisione-ristrutturazione (n.23394.1/2005)

foglio 76 mappale 330 sub. 28 categoria C/6, classe 1, consistenza m2 14, Rendita € 27,48. Dati derivanti da variazione del 27/12/2005 pratica n. 0113670 in atti dal 27/12/2005 divisione-ristrutturazione (n.23394.1/2005)

CONFINI:

L'unità immobiliare ad uso uffici confina nel complesso con beni di cui al mappale 82, con beni di cui ai mappale 330 sub. 3 (resede comune), con beni di cui ai mappale 330 sub. 9, con beni di cui ai mappale 330 sub. 11, foglio di mappa 76, comune di Pescia, salvo se altri o meglio di fatto. I posti auto confinano nel complesso con beni di cui al mappale 330 sub. 1 (resede comune) e mappale 330 sub. 24, foglio di mappa 76, comune di Pescia, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo eseguito in data 20 gennaio 2026, risultava occupato senza titolo dal

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà dei beni sopra riferiti sono pervenuti alla

per:

- atto di compravendita a rogito Notaio M.Regni in data 22.12.2022 repertorio n.232872/61156, registrato a Pistoia il 27/12/2022 al n. 8785 Serie 1T e trascritto a PESCIA il 28/12/2022 al n 4947 di reg.part.; il regolamento di condominio e le tabelle millesimali risultano allegate all'atto a rogito Notaio M.Regni in data 23.11.2006 repertorio n.197822/35450.

Ai fini della cronistoria nei passaggi del ventennio si precisa che i beni sopra riferiti erano a loro volta pervenuti per:

- atto di compravendita a rogito Notaio M.Regni in data 8.5.2007 repertorio n.199516/36605, registrato a Pistoia il 22.5.2007 al n.2518 Serie 1T e trascritto a Pescia il 23.5.2007 al n.1769 di reg.part.;

- atto di compravendita a rogito Notaio R.Lenzi in data 15.6.2004 repertorio n.41540/21588, registrato a Pescia il 24.6.2004 al n.1417 e trascritto a Pescia il 25.6.2004 al n.2265 di reg.part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi eventuali vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia

urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere. Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia oltre al regolamento condominiale di citato.

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Trascrizione n. 4947 del 28/12/2022:

Reg. Part. n. 4947 del 28/12/2022 trascrizione dell' atto notarile Marco Regni del 22/12/2022 repertorio n. 232872/61156, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore della _____ con sede in _____
Codice fiscale _____ sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia foglio 76 particella 330 sub. 12, foglio 76 particella 330 sub. 25, foglio 76 particella 330 sub. 26, foglio 76 particella 330 sub. 27, foglio 76 particella 330 sub. 28, contro _____, con sede in _____ codice fiscale _____. Si precisa che a margine della nota non sono presenti annotazioni.

- Iscrizione n. 127 del 23/02/2024:

Reg. Part. n. 127 del 23/02/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del tribunale di Pesaro del 11/09/2023, repertorio n. 702, a favore della _____ con sede _____

_____ codice fiscale _____, domicilio ipotecario eletto _____

_____, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ con sede in VIAREGGIO (LU),

Codice fiscale _____ sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia foglio 76 particella 330 sub. 12, foglio 76 particella 330 sub. 25, foglio 76 particella 330 sub. 26, foglio 76 particella 330 sub. 27, foglio 76 particella 330 sub. 28 e Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano foglio 7 particella 13 sub. 4, foglio 7 particella 14, foglio 7 particella 101 sub. 4, foglio 7 particella 13 sub. 5.

Si precisa che a margine della nota sono presenti annotazioni:

si chiede di iscrivere ipoteca per la minor somma di e 200.000,00 rispetto al capitale di e 220.000,00 indicato nel titolo; si esonera il conservatore relativamente alla correttezza dei dati catastali degli immobili e dei dati anagrafici dei soggetti.

- Iscrizione n. 786 del 17/09/2024:

Reg. Part. n. 786 del 17/09/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del tribunale di Firenze, del 06/06/2024, repertorio n. 6125/2024, a favore di _____, nato il _____ a _____

_____ codice fiscale _____, con sede in _____

_____, Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', per la quota _____

di 1/1, contro _____, con sede in _____, codice fiscale _____
relativamente all'unità negoziale n. 1, sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia foglio 76 particella 330 sub. 12, foglio 76 particella 330 sub. 25, foglio 76 particella 330 sub. 26, foglio 76 particella 330 sub. 27, foglio 76 particella 330 sub. 28.

Si precisa che a margine della nota sono presenti annotamenti: importi e tassi come indicati nell' iscrivendo decreto ingiuntivo n.167 2 del 7/6/2024 rg.6125/2024 repert. 3195/2024.l'ipoteca si deve intendere estesa a tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni e sopraelevazioni e su tutto quanto sia gravabile a norma di leg ge. dichiaro di avere accertato i dati anagrafici e catastali aggiunti nella presente nota e pertanto manlevo il conservatore da ogni responsabilità in merito.

- Iscrizione n. 841 del 02/10/2024:

reg. part. n. 841 del 02/10/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo _____, atto del tribunale di Lucca, del 02/07/2024 numero di repertorio 239, a favore di _____ nato il _____ a _____ codice fiscale _____ con sede in _____ relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro _____, con sede in _____ codice fiscale _____, sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia foglio 76 particella 330 sub. 12 e al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, foglio 7 particella 101 sub. 4, foglio 7 particella 13 sub. 4, foglio 7 particella 14, foglio 7 particella 13 sub. 5. Si precisa che a margine della nota non sono presenti annotazioni.

- Iscrizione n. 842 del 02/10/2024:

Reg. Part. n. 842 del 02/10/2024 iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del tribunale di Lucca, del 23/09/2024, Numero di repertorio 319, a favore di _____ nato il _____ a _____ codice fiscale _____ con sede in via _____ relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ con sede in _____ Codice fiscale _____, sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Pescia foglio 76 particella 330 sub. 12, Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, foglio 7 particella 101 sub. 4, foglio 7 particella 13 sub. 4, foglio 7 particella 14, foglio 7 particella 13 sub. 5. Si precisa che a margine della nota non sono presenti annotazioni.

- Iscrizione n. 64 del 24/01/2025:

Reg. Part. n. 64 del 24/01/2025 iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, atto giudiziario del tribunale di Bologna 19/12/2024, repertorio n. 4570, a favore di _____ nata il _____ a _____, Codice fiscale _____ con Domicilio ipotecario eletto _____, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____ con sede in _____ Codice fiscale _____, sui beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano: foglio 7 particella 13 sub. 5, foglio 7 particella 13 sub. 4, foglio 7 particella 14, foglio 7 particella 101 sub. 4 e Catasto Fabbricati del Comune di Pescia foglio 76 particella 330 sub. 12, foglio 76 particella 330 sub. 25, foglio 76 particella 330 sub. 26, foglio 76 particella 330 sub. 27, foglio 76 particella 330 sub. 28. Si precisa che a margine della nota sono presenti annotazioni:

la presente ipoteca giudiziale viene iscritta in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 4570 del 19.12.2024 reso nel pro cedimento monitorio n.15570/2024 di r.g. tribunale di Bologna.

CONDOMINIO

Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali risultano allegati all'atto a rogito Notaio M.Regni in data 23.11.2006 repertorio n.197822/35450 mentre ad oggi non risulta confermata ancora la nomina di un amministratore.

CERTIFICAZIONI

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica, emesso in data 19.12.2022 dal geometra Tiziano Bendinelli di Pescia, iscritto al collegio dei geometri di Pistoia al n.1407, risulta essere allegato all'atto di provenienza di seguito citato. Dalla lettura dello stesso non risulta trattato il raffrescamento estivo di cui risulta essere dotata l'unità in oggetto; laddove risultasse decaduta la su detta certificazione sarà a completa cura e spesa del futuro aggiudicatario la nuova redazione.

Relativamente alle certificazioni degli impianti elettrico, idro-termico-sanitario, gas e condizionamento non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Il bene oggetto di verifica risulta esser stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in seguito è stato ristrutturato in esecuzione della D.I.A. 180 prot. n. 7757 del giorno 8 aprile 2004, della D.I.A. 570 prot 24758 del 5 novembre 2004 con deposito variante stato finale del 5 luglio 2006 prot. 17766 e integrazione documenti prot 17869 del 6 luglio 2006 e certificato conformità opere-comunicazione fine lavori del 11 luglio 2006 prot 18300.

La relativa Attestazione di abitabilità/agibilità è stata inoltrata al comune di Pescia in data 1° agosto 2006 assumendo il prot. 20137, con integrazioni documentali del 8 agosto 2006 prot 20705 e del 26 novembre 2007 prot 30355.

Successivamente le unità immobiliari in oggetto non hanno subito modifiche che richiedessero il rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie, anche in sanatoria, eccezion fatta per l'unità destinata a ufficio per la quale da un raffronto fra lo stato autorizzato e lo stato realizzato emergono lievi modifiche consistenti in :

al piano terreno realizzazione di piccoli tratti di parete in cartongesso nell'ampio vano d'ingresso e ufficio oltre lieve modifica del divisorio fra ufficio e bagno;

al piano primo realizzazione di parete divisoria dell'originario vano ufficio e ampliamento del vano ripostiglio;

gli interventi realizzati potranno essere regolarizzati dall'aggiudicatario a sua completa cura e spesa, attraverso la presentazione all'amministrazione comunale di Pescia della CILA tardiva, previo pagamento di sanzione pecuniaria di € 1000,00 (euro mille/00); sarà altresì necessaria a seguito degli interventi realizzati la presentazione all'agenzia delle entrate – ufficio del territorio di Pistoia della pratica docfa per l'aggiornamento fra altro della planimetria catastale.

Da precisare altresì che nell'atto di provenienza stipulato dal notaio Marco Regni si evidenzia la dichiarazione sotto riportata :

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente, come sopra rappresentata, prende atto, che l'immobile in oggetto, stante le sue vicende costruttive, ben note alle parti, non è dotato del certificato di agibilità e/o abitabilità.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di

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

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

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO UNICO

Trattasi di unità immobiliare destinata a ufficio, corredata da resede proprio e quattro posti auto esterni, facenti parte di un fabbricato di maggiore mole di tipo condominiale, con destinazione residenziale-direzionale, posto in Comune di Pescia (PT), via Dionisio Anzilotti n. 11; il fabbricato condominiale risulta ubicato in zona pianeggiante, prevalentemente residenziale ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze;

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

risultano necessarie opere manutentive come peraltro per lo stesso bene oggetto di valutazione che si presenta al momento del sopralluogo necessitante di opere di manutenzione anche se va precisato che non sono stati rilevati problemi salubrità od altro. Dall'analisi della documentazione edilizia si desume che nel complesso l'immobile è stato originariamente costruito con struttura intelaiata, i solai interni sono con struttura in acciaio, la copertura è del tipo a volta.

Esternamente il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato tradizionalmente, con infissi in metallo dotati di vetri camera con sistema oscurante interno, la resede esclusiva, i parcheggi e i camminamenti a comune risultano pavimentati con autobloccanti, mentre gli spazi di manovra risultano asfaltati, le recinzioni sono realizzate in calcestruzzo corredate da cancelli pedonali e carrabile, cancellate ubicate sul fronte strada.

Internamente è presente in tutti i locali un pavimento in piastrelle tipo gres porcellanato, di grande formato al piano terra, di formato ordinario al piano primo, nel bagno è presente, un pavimento tipo micro cemento e un rivestimento in ceramica, le pareti divisorie interne realizzate in cartongesso, risultano tradizionalmente tinteggiate.

Le porte interne bianche sono in legno tamburato

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- elettrico: è presente impianto elettrico sotto traccia.
- b)- condizionamento: è presente impianto di condizionamento con unità esterne a vista e split interni.
- c)- idro-sanitario: è presente impianto idro-sanitario, la produzione di acqua calda avviene a mezzo caldaia a gas.
- d)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;

e)- gas: l'unità risulta allacciata alla rete di gas metano passante in zona;

e)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;

f)- termico: il riscaldamento avviene tramite impianto dotato di unità esterne a vista e split interni in tutti i locali oltre tramite caldaia a gas e termoarredo per il bagno.

Per la determinazione della Superficie Commerciale necessaria alla valutazione degli immobili è stato fatto riferimento alla Superficie Catastale dell'immobile pari a mq. 199.

Le indagini di mercato sono state effettuate sia interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relativi al I° semestre dell'anno 2025 e con i risultati seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1250	L	5,2	7,5	L

sia esaminando le vendite concluse, gli annunci pubblicati dagli operatori del settore e dai privati di beni simili.

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

- pregi

- la tipologia edilizia loft d'aspetto moderno e stile unico che lo caratterizza;

- difetti

lo stato di conservazione generale del condominio e dell'unità immobiliare necessitanti di manutenzione;

una superficie quella del piano primo praticamente con caratteristiche di soppalco per sistema costruttivo, distributivo, altezze ecc.;

un mercato fortemente limitato per le unità a destinazione uffici;

Quindi alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter attribuire il seguente valore unitario che, complessivamente, tenga conto di tutte le circostanze su esposte:

- Euro 800,00 al mq. di superficie commerciale.

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore di mercato riferito alla piena proprietà dell'immobile e relativi corredi oggetto di stima e come sopra descritti, risulta essere determinato nella seguente cifra:

- mq. 199,00 x €/mq. 800,00 = € 159.200,00

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad €160.000,00

(Euro centosessantamila/00).

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

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

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

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto dell'immobile condominiale, così come l'effettiva superficie dei corredi e la verifica delle relative superfici permeabili;

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

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

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati

bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminati delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire

l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;

- verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura e/o a vista del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il censimento/denuncia o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili del quale, pertanto, si ignora la conformità.

Alla presente relazione, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale;

- Allegato n. 2 Visure catastali dei beni;

- Allegato n. 3 Elaborato planimetrico;

- Allegato n. 4 Elaborato planimetrico elenco subalterni;
- Allegato n. 5 Planimetria catastale;
- Allegato n. 6 Vista Google maps;
- Allegato n. 7 Fotografie interne;
- Allegato n. 8 Fotografie esterne;
- Allegato n. 9 Documentazione condominio;
- Allegato n. 10 Atti di provenienza;
- Allegato n. 11 Ape.

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

Lucca, 23 gennaio 2026

L'Esperto stimatore