

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viareggio, per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

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

RELAZIONE DESCRITTIVA DI STIMA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E STIMA:

Diritti di due quarantottesimi (2/48) di piena proprietà su villetta per civile abitazione libera su quattro lati, elevata al solo piano terra, corredata da fabbricato pertinenziale e resede, ubicato il tutto in Comune di Viareggio, frazione Torre del Lago, via Giosuè Carducci n. 17.

Trattasi di villetta per civile abitazione, edificata nella metà degli anni 60, elevata al solo piano terra, composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e numero 2 camere; corredata la villetta limitrofo, picciolo porticato sul lato ovest, fabbricato pertinenziale elevato al solo piano terra suddiviso in più locali indipendenti tra loro composto da garage, numero tre ripostigli e da locali adibiti ad abitazione dove trovasi cucina, corridoio, bagno e camera.

La villetta inoltre è corredata da poca resede esclusiva su lati nord, sud ed ovest e da terreno pertinenziale posto a sud di catastali mq. 480.

Si accede alla abitazione direttamente dalla via Giosuè Carducci attraverso strada privata perpendicolare alla via pubblica; si precisa che detta strada asfaltata, ricade parte sulla resede dei beni oggetto di valutazione (mappale 336 e 338) e parte sulla resede di

terze persone beni identificati dai mappali 1294, 120 e 352 tutti del foglio 43 di Viareggio e serve il piccolo complesso immobiliare composto da due fabbricati similari per tipologia tra loro.

Si precisa che la villetta e resede di corredo sono completamente recintate, mentre resta esterna alla recinzione la porzione di resede sul quale insiste la strada asfaltata di accesso al piccolo complesso immobiliare, per una migliore visione di quanto descritto si rimanda all'allegata planimetria su base catastale colorata, dove in verde si contorna la villetta e resede ed in giallo la viabilità di accesso.

La villetta presenta una superficie netta a pavimento, di circa mq. 82 ed altezza interna di circa ml. 3,25 , il porticato ha una superficie di circa mq. 5 , mentre il fabbricato pertinenziale presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 106 ed altezze ricompresa tra ml. 1,82 e ml. 2,06.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è nella frazione di Torre del Lago Puccini dista circa Km 3 dal lungomare della frazione e circa Km 30 dal capoluogo di provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, la villetta si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere, ad eccezione di una fessurazione sul soffitto nella camera posta nell'angolo sud-est, dovuta presumibilmente ad un leggero, minimo, cedimento della sottostante fondazione.

Internamente la villetta si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, non sono comunque presenti evidenti problemi di salubrità dovuti ad eventuale umidità di risalita

sulle muratura.

Le rifiniture presenti sono quelle dell'epoca di realizzazione (anno 1964), internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato; gli infissi esterni sono parte in legno e vetro semplice, parte in alluminio e vetro semplice, corredati da avvolgibili in plastica; la porta d'ingresso è in legno di tipo non blindato, le porte interne sono parte in legno e parte in legno e vetro.

Internamente sono presenti in tutti i locali, pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo, nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono di ceramica; esternamente il fabbricato presenta una copertura del tipo a capanna con sovrastante manto in cotto, pareti verticali intonacate e tinteggiate dove sono ben visibili notevoli fenomeni di umidità di risalita dalla fondazioni.

La resede esterna è parte lastricata in porfido e parte è a terreno vegetale, la stessa risulta essere delimitata da recinzione parte in muratura e metallo e parte con sostegni di pali di cemento e legno con rete metallica.

Si ricorda che la porzione di resede esterna alla recinzione, asfaltata, è occupata dalla sede stradale della viabilità privata di accesso al bene oggetto di valutazione ed immobili di terze persone.

Anche il fabbricato pertinenziale si presenta in mediocre stato di conservazione a livello statico presenta un parziale cedimento della fondazione sul lato est, lato del fabbricato a confine con il bene di cui al mappale 121, ben identificabile dalla fessurazione della pavimentazione esistente.

Le rifiniture presenti sono quelle dell'epoca di realizzazione (anno 1966), internamente il fabbricato si presenta in parte tinteggiato ed intonacato ed in parte allo stato grezzo; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice, corredati da persiane in alluminio; il

portone di ingresso al garage è in metallo di tipo scorrevole; le porte interne sono in legno.

Internamente sono presenti pavimenti parte in cemento, parte in mattonelle di graniglia di marmo e parte in mono-cottura, nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono di ceramica; esternamente il fabbricato presenta una copertura ad una falda costituita da lastre di metallo ed eternit, pareti verticali intonacate e tinteggiate dove sono ben visibili notevoli fenomeni di umidità di risalita.

A livello impiantistico si fa presente:

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

CONFINI:

Il complesso immobiliare confina a nord con canale; ad est con beni di cui al mappale 121; ad ovest con beni di cui ai mappali 352, 120 e 1294, tutti del foglio 43 di Viareggio; a sud con via Giosuè Carducci, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni; l'immobile è occupato dal sig. _____ il quale lo ha adibito a propria residenza il tutto come verificato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Viareggio.

REFERENZE CATASTALI:

Il tutto è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, al giusto conto, come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

- **abitazione: foglio 43 mappale 336 sub. 1**, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 145, totale escluse aree scoperte mq. 130, Rendita Catastale € 1.034,98.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 04/12/2020 Pratica n. LU0104020 in atti dal 04/12/2020 derivante da aggiornamento ANSC n. 60810.1/2020; variazione toponomastica del 04/04/2013 Pratica n. LU0072810 in atti dal 04/04/2013 richiesta dal comune n. 45955.1/2013; variazione del 05/09/1986 Pratica n. 17692 in atti dal 16/02/2000 inserimento classamento n. 2578.1/1986. Si precisa infine che il bene con la sopra detta consistenza proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, con particolare riferimento al fabbricato accessorio, in quanto viene rappresentata la pianta di un piano

primo che non esiste, inoltre si ha una diversa distribuzione degli spazi interni ed un parziale cambio d'uso.

Il costo della variazione catastale per la corretta rappresentazione della planimetria resta a carico del futuro aggiudicatario.

- **garage: foglio 43 mappale 336 sub. 2**, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., vani, superficie catastale totale mq. 21, Rendita Catastale € 101,95.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 04/12/2020 Pratica n. LU0104021 in atti dal 04/12/2020 derivante da aggiornamento ANSC n. 60811.1/2020; variazione toponomastica del 04/04/2013 Pratica n. LU0072811 in atti dal 04/04/2013 richiesta dal comune n. 45956.1/2013; variazione del 05/09/1986 Pratica n. 17692 in atti dal 16/02/2000 inserimento classamento n. 2578.1/1986. Si precisa infine che il bene con la sopra detta consistenza proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti sostanzialmente corrisponde con lo stato dei luoghi, si fa notare solamente che l'altezza interna media dichiarata è superiore quanto rilevato sul posto dal sottoscritto.

Il costo della eventuale variazione catastale per la corretta rappresentazione della planimetria resta a carico del futuro aggiudicatario.

Si precisa che non è presente agli atti dell'Ufficio del Territorio di Lucca, l'elaborato planimetrico del mappale 336 foglio 43 di Viareggio.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 336 ente urbano di mq. 580 deriva dal mappale 336 di mq. 390 mappale 353 di mq. 180 e mappale 486 di mq. 10, giusto Tipo Mappale del 05/09/1986 Pratica n. 234999 in atti dal 08/11/2003 (n. 2578.1/1986); gli originari mappali 336, 353 e 486 provengono dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975, precisando altresì che gli stessi sono stati costituiti da

porzione del mappale d'impianto presente sulle canapine particella 120.

Catasto Terreni del Comune di Viareggio, non al giusto conto in quanto in visura è sempre presente la sig.ra _____ nata a _____ il _____ per l'usufrutto parziale, come segue:

- **terreno: foglio 43 mappale 338** qualità orto IR FI, classe 2, superficie 480 mq., deduzione P1R; A37, Reddito Dominicale € 31,20 e Reddito Agrario € 13,51.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 338 di mq. 480 deriva da variazione dati censuari in atti dal 28/11/1987 n. 900412.84/1980; l'originario mappale 338 di mq. 480 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975, precisando altresì che lo stesso è stato costituito da porzione del mappale d'impianto presente sulle canapine particella 120.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti di 2/48 di piena proprietà del fabbricato sono pervenuti alla sig.ra

nata a _____ per successione della madre _____ nata a _____
deceduta il _____, Denuncia di Successione n. 705

vol. 9990 registrata a Viareggio il 11/09/2013 e trascritta a Lucca il 10/10/2013 al n.

9915 di reg. part.. Eredità devoluta per Legge ai figli _____ nato a _____
nata a _____ e

_____ nato a _____ il _____ sui diritti di 2/16 di piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio foglio 43 mappale 336 sub. 1 e mappale 336 sub. 2 e Catasto Terreni di detto Comune foglio 43 mappale 338.

Il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che per i sopra detti beni immobili non è stata individuata specifica accettazione tacita di eredità; è presente nei confronti dell'eredità di _____ accettazione tacita di eredità a favore degli eredi, per beni non oggetto della presente procedura.

Ai fini della cronistoria nel passaggio di proprietà nel ventennio si precisa che i beni nella quota di 1/8 erano pervenuti alla sig.ra _____ nata a _____ il _____ per successione del padre _____ nato a _____ il _____ apertasi a Viareggio il 05/04/1986, Denuncia di Successione n. 9 vol. 444 registrata a Viareggio il 25/09/1986 e trascritta a Lucca il 06/10/1987 al n. 7249 di reg. part., eredità devoluta per testamento pubblico registrato dal Notaio Francesco Rizzo in data 27/05/1986 repertorio n. 144006 registrato a Viareggio il 05/06/1986 al n. 1947 e trascritto a Lucca il 27/06/1986 al n. 5284 di reg. part..

Per la successione sopra detta non è stata rintracciata la relativa accettazione di eredità.

L'usufrutto cui era titolare la sig.ra _____ nata a _____ il _____ si è consolidato alla nuda proprietà a seguito della morte della medesima avvenuta il 31/08/1933, voltura presentata all'U.T.E. di Lucca in data 12/09/1994 al n. 6125.

Al sig. _____ nato a Viareggio (LU) il 16/04/1907 i beni erano pervenuti come segue:

a)- mappale 338 foglio 43: atto per scrittura privata autentica dal Notaio Garzia di Massarosa in data 23/03/1975, registrato a Viareggio il 01/01/1975 al n. 9852 vol. 225 e trascritta a Lucca il 14/10/1975 al n. 5655 di reg. part. da potere di

;

b)- mappale 353 foglio 43: atto di compravendita Notaio Francesco Rizzo del 06/09/1972 repertorio n. 22965 trascritto a Lucca il 15/09/1972 al n. 5946, da potere di

;

c)- mappale 336 foglio 43: successione del padre nato a il
deceduto il , denuncia di successione n. 59 vol. 232 registrata a
Lucca ed ivi trascritta il 05/04/1963 al n. 2238; eredità devoluta come da testamento
pubblico Notaio Migliorini pubblicato il 11/03/1960 e registrato a Viareggio il
17/03/1960 al n. 1480/110. Segue atto di divisione Notaio Arnaldo Sartini del
19/07/1962 repertorio n. 9690 registrato a Viareggio il 08/08/1962 al n. 261 vol. 117 e
trascritto a Lucca il 13/08/1962 al n. 4245 di reg. part..

Gli altri comproprietari dei beni sopra detti sono:

- 1)- nato a il proprietà per 2/48;
- 2)- nato a il proprietà per 2/48;
- 3)- nata a il nuda proprietà per 2/16 in
regime di comunione dei beni con ;
- 4)- nata a il proprietà per 2/16;
- 5)- nato a il proprietà per 3/16;
- 6)- nato a il usufrutto per 4/16;
- 7)- nato a il nuda proprietà per 2/16 in
regime di comunione dei beni con ;
- 8)- nato a il nuda proprietà per 3/16;
- 9)- nato a il proprietà per 2/16;
- 10)- nato a il usufrutto per 3/16.

VINCOLI E SERVITÙ:

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

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

- a)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i.;
- b)- la strada di accesso alla villetta e fabbricato fronte-state passa in parte lungo il confine est dei beni di cui ai mappali 336 e 338, pertanto esiste su detta striscia di terreno servitù di passo a favore di terze persone e probabilmente servitù di interrimento tubazioni di servizio. Si precisa che per detta servitù non è stata individuata la specifica trascrizione.

CERTIFICAZIONI:

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

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione ai soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto gli aventi titolo sono molteplici, pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

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

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

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

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

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

errata, carente o non aggiornata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, la villetta è stata costruita in epoca precedente al 01/09/1967, in particolare edificata con Licenza di Costruire n. 498 del 27/07/1964, successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 272 del 26/02/1999 rilasciata a seguito di Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 presentata il 22/11/1986 al n. 876 di Prot. Gen.. Sanatoria per la realizzazione del manufatto ad uso ripostiglio che correda la villetta oggetto di stima.

Si precisa che per la all'interno del fascicolo inviato dal Comune di Viareggio inerente la Licenza di Costruire n. 498 del 27/07/1964 è presente la richiesta di abitabilità (vedi allegato n. 9), ma nell'elenco delle agibilità a disposizione, il sottoscritto Esperto non ha trovato il relativo rilascio.

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

Villetta:

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

- 2)- il tetto della villetta è stato realizzato con struttura del tipo “a capanna” anziché con due falde sfalsate, con conseguente aumento volumetrico della villetta;
- 3)- la cucina è stata realizzata in uno dei locali adibito a camera;
- 4)- il porticato esterno è stato realizzato con aggetto minore rispetto a quanto autorizzato.

A livello prospettico si sono evidenziate difformità consistenti nella chiusura sul lato nord di finestra e porta, la realizzazione di nuova apertura sul lato est, l'apposizione sempre sul lato est di tettoia a sbalzo con struttura in ferro e copertura in ondulina plastica.

Fabbricato pertinenziale:

- 1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze solo in parte rientrano nella tolleranza di Legge;
- 2)- cambio di destinazione di porzione del manufatto accessorio da ripostiglio a locali abitativi (cucina e camera);

A livello prospettico si sono evidenziate difformità consistenti nella chiusura di vani finestra.

Si fa presente relativamente alla autorizzazione ambientale della pratica di condono edilizio che la Soprintendenza “*raccomanda la sostituzione della copertura in eternit*”; tale prescrizione non è presente nella rilasciata Autorizzazione Ambientale n. 1160 del 25/11/1998.

Relativamente alle sistemazioni esterne, quali recinzioni e camminamenti, si precisa che non si sono trovati titoli abitativi inerenti alla realizzazione sia delle recinzioni e cancelli di corredo, sia dei camminamenti e delle pavimentazioni in porfido realizzate.

Infine non si è trovata autorizzazione, da un punto di vista ambientale, dell'esistente pergola in ferro presente sulla porzione nord della resede, precisando che detto manufatto deve essere stato realizzato dopo l'anno 1986, in quanto nelle documentazione fotografica allegata alla domanda di condono edilizio non è presente la sopra detta struttura.

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

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

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

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

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

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

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

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

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Certificato di Destinazione urbanistica n. 024/2026 rilasciato dal Comune di Viareggio in data 10/02/2026 i beni di cui ai mappali 336 e 338 foglio 43 sono inquadrati come segue:

Regolamento Urbanistico:

La particella ricade: totalmente in Perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014);

Limite U.T.O.E.: Sistema Territoriale di Torre del Lago

Morfotipi dell'insediamento: TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

Disciplina delle zone urbanistiche: B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente;

B6 – Beni Architettonici Beni Paesaggistici (art. 136, D.Lgs. 42/2004)

La particella ricade: totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange.

Ulteriori vincoli e prescrizioni:

Ai sensi dell'art. 76 comma 5 della L.R. 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:

- a)- per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;
- b)- per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

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

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

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

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

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature 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 al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare

contro nata a . La trascrizione grava sui
diritti di 2/48 di piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di
Viareggio foglio 43 mappale 336 sub. 1 e sub. 2 e Catasto Terreni di detto comune
foglio 43 mappale 338.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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

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

di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Al solo fine statistico e per informazione, ma non utilizzati ai fini della valutazione di cui sotto, vengono riportati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per il Comune di Viareggio, riporta per l'anno 2025 1° semestre nella fascia suburbana, Torre del Lago; Codice di Zona: "E1"; Microzono: 6, Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"; Destinazione: "Residenziale"; Stato di conservazione: "Normale":

Tipologia: ville e villini con valore al mq. minimo di € 1.850,00 - massimo di € 2.750,00.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione del 2024 n. 11584 di reg. part. unità di categoria A/3, in via Giosuè Carducci n. 34 Torre del Lago Viareggio, superficie commerciale circa mq. 102 , valore di compravendita € 260.000,00 prezzo medio €/mq. 2.549,02;
- 2)- trascrizione del 2025 n. 8268 di reg. part. unità di categoria A/3, in via Giosuè Carducci n. 24 Torre del Lago Viareggio, superficie commerciale circa mq. 121 , valore di compravendita € 300.000,00 prezzo medio €/mq. 2.479,34;
- 3)- trascrizione del 2020 n. 3599 di reg. part. unità di categoria A/3, in via Giosuè Carducci n. 42 Torre del Lago Viareggio, superficie commerciale circa mq. 212 , valore di compravendita € 358.000,00 prezzo medio €/mq. 1.688,68.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, considerati i valori unitari assunti

presso colleghi, agenzie immobiliari, visti anche i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 2.240,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

| Descrizione | Consistenza mq. | Coefficiente personalizzato | Superficie commerciale |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|
| Villetta | mq. 98 | 100% | mq. 98 |
| Portico | mq. 5 | 30% | mq. 1,50 |
| Fabb. accessorio | mq. 112 | 25% | mq. 28 |
| Terreno a verde | mq. 480 | 10% fino alla sup. villetta | mq. 48 |
| Totale superficie | | | <u>mq. 175,50</u> |

mq. 175,50 x 1.500,00 €/mq. = € 263.250,00

Poiché la sig.ra Casini Cinzia nata a _____ è titolare della sola quota di 2/48 di proprietà il valore della sua quota è di € 10.968,75.

Arrotondato ad € 11.000,00.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

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

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

€. 11.000,00 - 20% = €. **8.800,00 (Euro ottomilaottocento/00).**

CONCLUSIONI:

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

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale;
- Allegato n. 2 Estratto mappa satellitare;
- Allegato n. 3 Visure catastali dei beni;
- Allegato n. 4 Planimetrie catastali dei beni;
- Allegato n. 5 Fotografie interne;
- Allegato n. 6 Fotografie esterne;
- Allegato n. 7 Atti di provenienza;
- Allegato n. 8 Planimetria colorata su base catastale.

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

Lucca, 2 marzo 2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli