

TRIBUNALE DI PRATO
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

RELAZIONE TECNICA DI VENDITA IMMOBILI DELLA SOCIETA'

Immobili località Migliarina, Comune di Viareggio
Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 P.Ila 471 Sub 19

I tecnici incaricati

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Dott. Ing. Giovanni Cardinale

Prato, 27 maggio 2016

INDICE

1	DESCRIZIONE LUOGO E STATO DEGLI IMMOBILI.....	3
1.1	PREMESSA.....	3
1.2	LUOGO DI UBICAZIONE DEI BENI	4
1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
1.4	DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	6
2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
2.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	6
3	SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
3.1	PROFILO URBANISTICO EDILIZIO DELL'IMMOBILE.....	7
4	PROVENIENZA	7
4.1	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	7
5	STATO DELL'IMMOBILE.....	7
5.1	VERIFICA STATO DELL'IMMOBILE	7
6	CERTIFICAZIONE APE.....	7
6.1	CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE	7
7	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	8
7.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE E VINCOLI	8
8	VALUTAZIONE IMMOBILI	8
8.1	CONSIDERAZIONI SUI PREZZI UNITARI E STIMA.....	8
9	CONCLUSIONI	9
10	ALLEGATI	9
10.1	ESTRATTO DI MAPPA.....	9
10.2	ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI E PLANIMETRIE CATASTALI.....	9
10.3	VISURE CATASTALI.....	9
10.4	ESTRATTO PERMESSO DI COSTRUIRE N.1 DEL 02.01.2008	9

1 Descrizione luogo e stato degli immobili

1.1 Premessa

L'oggetto dell'incarico riguarda la stima di immobile a destinazione residenziale situato in Via Mons. Bartoletti in località Migliarina, Viareggio (LU). La distanza dal mare è circa 2 km in linea d'aria. Il quartiere Migliarina è un quartiere di medie dimensioni e dotato di servizi e negozi.



Individuazione della unità immobiliare



Vista del complesso di villette da via Bartoletti

1.2 Luogo di ubicazione dei beni

Descrizione

Porzione di villetta bifamiliare libera su tre lati facente parte di un complesso costituito da tre villette bifamiliari, posto Via Mons. Bartoletti, località Migliarina, Viareggio (LU).

Confini

Parti condominiali, proprietà

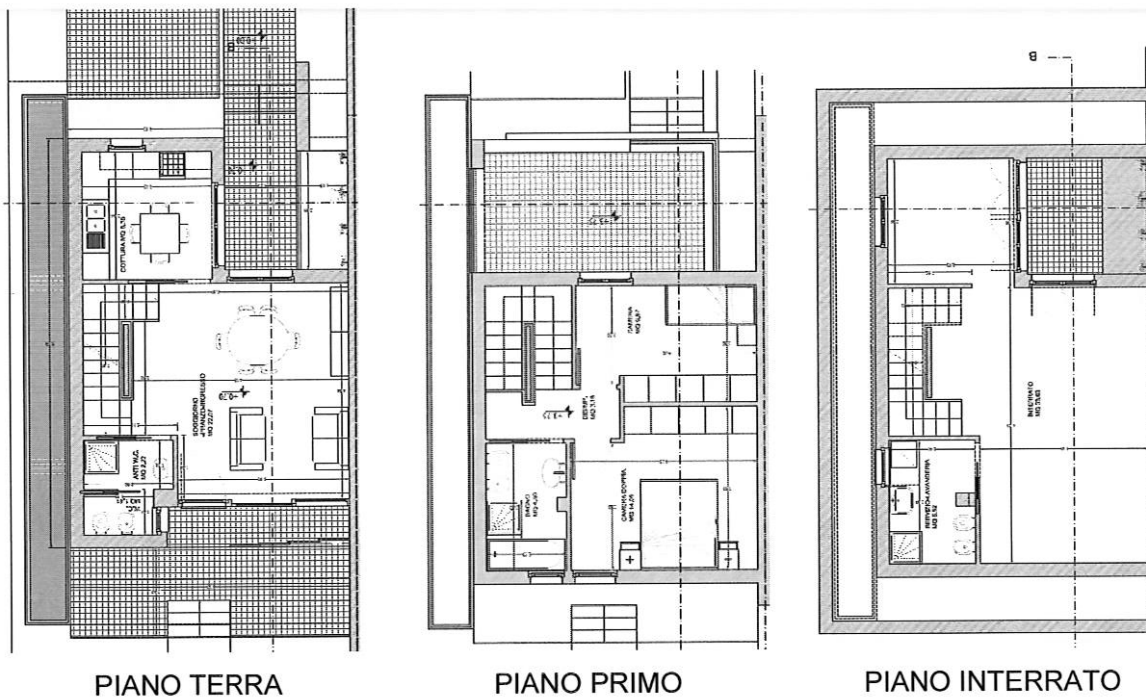
Prop. Morello, part.1617, salvo se altri.

1.3 Descrizione degli immobili

Descrizione

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano interrato, terra, primo, con accesso da vialetto condominiale che si diparte da via Mons. Bartoletti composta da soggiorno, sala pranzo, angolo cottura e bagno a piano terra, camera matrimoniale, singola e bagno a piano primo, bagno e due vani cantina piano interrato.

Si riportano di seguito le planimetrie:



Non è stato possibile accedere all'interno dell' u.i.

Si riportano di seguito alcune immagini del complesso e dell'immobile oggetto di relazione.



Vista dei due blocchi da via Bartoletti



Vista del blocco nella strada interna



Vista della nuova chiesa di Santa Maria Assunta su via Bartoletti e della Piazza della chiesa



Fronte bifamiliare



Corte interna

L'unità immobiliare manca di:

- tinteggiature;
- pavimenti e battiscopa;
- sanitari e rubinetterie;
- porte;
- frutti, placche, quadri elettrici;
- radiatori.

Durante il sopralluogo del 26.10.2015 sono stati rilevati segni evidenti di un importante allagamento della zona interrata.

1.4 Descrizione generale del complesso immobiliare

Il fabbricato terratetto, libero su tre lati, è realizzato con struttura in cemento armato e solai in laterocemento e fa parte di un recente edilizio costituito da tre blocchi contenenti ciascuno due villette. Di proprietà sono tre villette.

Due blocchi sono sulla strada mentre l'altro si trova più all'interno.

2 Identificazione catastale

2.1 Identificazione catastale degli immobili

L'immobile descritto ai punti 1.2 e 1.3 risulta registrato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

Foglio 15 Particella 471 sub 19 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani, sup. catastale 147mq, rendita € 678,62

3 Situazione urbanistica

3.1 Profilo urbanistico edilizio dell'immobile

Sotto il profilo urbanistico edilizio l'intero complesso edilizio è stato costruito mediante i seguenti titoli abilitativi

- permesso a costruire n.1 del 02.01.2008;
- proroga ultimazione lavori presentata il 8.03.2011 num. Prot.14421 e concessa il 11.03.2011
- ultimazione lavori num. Prot. 54688 del 16.09.2011.

I riferimenti copracitati sono stati reperiti presso la proprietà perché non è stato possibile accedere ai documenti presenti nell'archivio del Comune di Viareggio. Pertanto non è possibile accertare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile.

Per l'immobile non è presente certificato di abitabilità.

4 Provenienza

4.1 Provenienza degli immobili

Il complesso immobiliare nel quale ricade la villetta in oggetto è pervenuto alla società

per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 30.01.2008 repertorio n. 41.235, raccolta 13.035 registrato a Viareggio il 02.02.2008 al n. 581, trascritto a Lucca il 04.02.2008 al n. 1339

5 Stato dell'immobile

5.1 Verifica stato dell'immobile

Dai sopralluoghi effettuati risulta che l'immobile è libero.

6 Certificazione APE

6.1 Certificazione energetica APE

L'immobile non è dotato di certificazione energetica in quanto non completato.

7 Destinazione urbanistica dell'area

7.1 Destinazione urbanistica dell'immobile e vincoli

Sotto il profilo urbanistico edilizio l'intero immobile ha destinazione residenziale, non risulta vincolato ai sensi dell'ex Legge 1089/39 e non ricade in zona sottoposta a vincolo D.Lgs 42/2004 art.136 (ex Legge 1497/39)

8 Valutazione immobili

8.1 Considerazioni sui prezzi unitari e stima

Per la stima dei prezzi unitari si è utilizzata la seguente fonte:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), istituto dell'Agenzia del Territorio che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, con sede a Roma, in Largo Leopardi 5. Rilevazioni del 2° semestre 2015

Risultato interrogazione: Anno 2015 - 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: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	2700	L	7,4	9,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2600	L	6	7,8	N
Box	NORMALE	1000	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	2800	4200	L			

⌚ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

⌚ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

⌚ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

⌚ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

⌚ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

⌚ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

I valori per ville e villini oscillano tra un minimo di 2.800 €/mq e un massimo di 4.200 €/mq, mentre per abitazioni civili oscillano tra un minimo di 2.200€/mq e un massimo di 2.700 €/mq.

Si utilizza il valore minimo relativo a villini, pertanto € 2800 €/mq.

Considerata la superficie convenzionale calcolata in accordo a UNI 10750 pari a 157mq e considerati i lavori di completamento e sistemazione del locale interrato pari a € 40.000 si:

$2.800 \text{ €/mq} \cdot 157 \text{ mq} - \text{€ } 40.000 = \text{€ } 439.600,00 - \text{€ } 40.000,00 = \text{€ } 399.600,00$

9 Conclusioni

Alla luce di quanto esposto ai capitoli precedenti, il valore dell'immobile in oggetto posto a Migliarina Viareggio identificato Foglio 15 P.IIa 471 Sub 19 è pari a € 399.600,00

10 Allegati

- 10.1 *Estratto di mappa*
- 10.2 *Elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali*
- 10.3 *Visure catastali*
- 10.4 *Estratto Permesso di Costruire n.1 del 02.01.2008*

“ALLEGATO 10.1”

ESTRATTO DI MAPPA

PERIZIA ESTIMATIVA



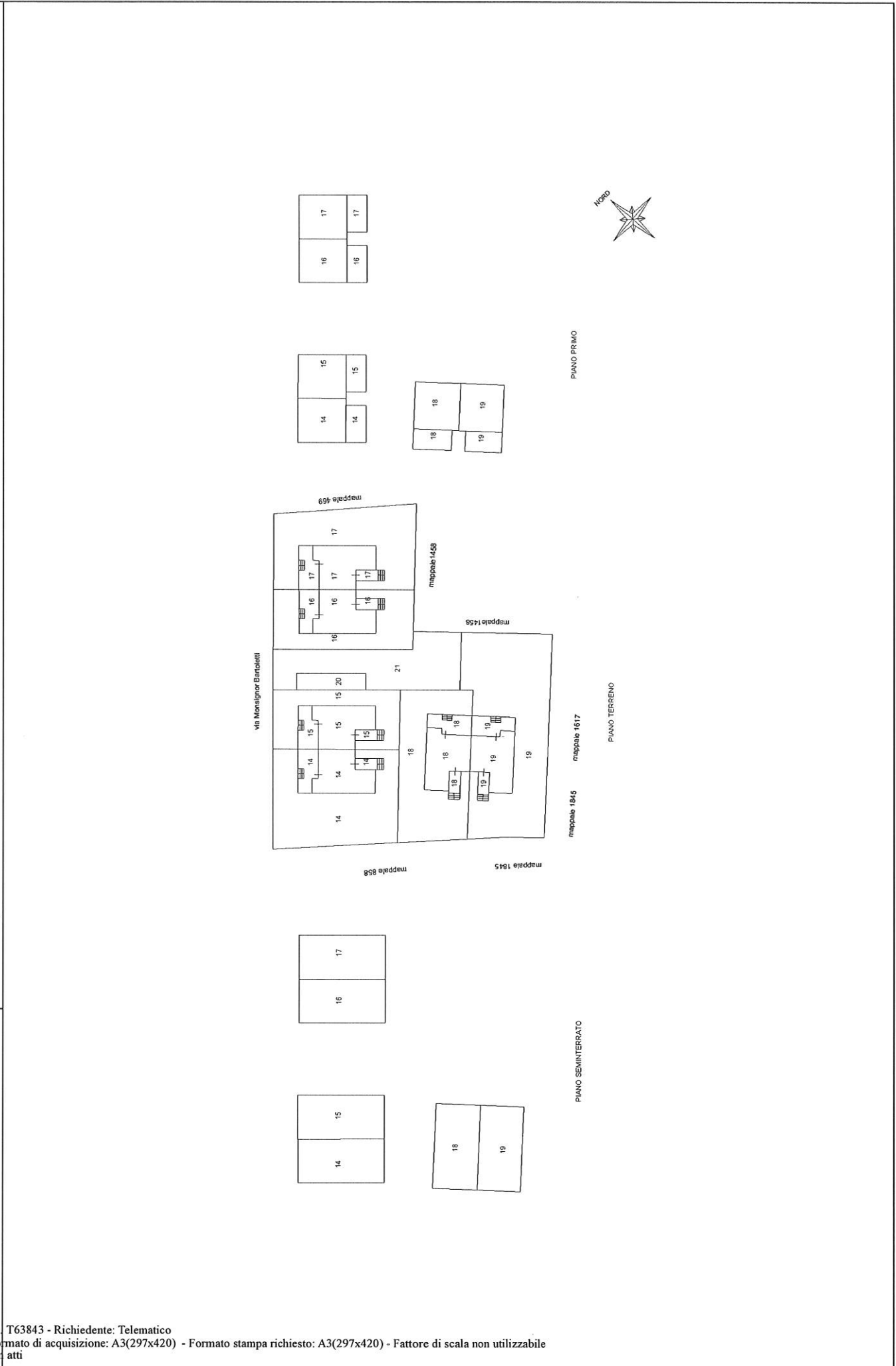
“ALLEGATO 10.2”

ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI E PLANIMETRIE CATASTALI

PERIZIA ESTIMATIVA

ELABORATO PLANIMETRICO **Comitato da: Bigonciari Ovidio** **Iscritto all'albo: Geometri** **Prov. Lucca** **N. 1509**
Comune di VIAREGGIO (L.833) **Foglio: 15 - Particella: 471 - Elab. n. 471** **Particella n. LU0067830** **del 18/05/2012**
Comune di Viareggio **Sezione: Foglio: 15** **Tipo Mappale n. del** **Scala 1 : 500**
Dimostrazione grafica dei subalberni

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lucca



Direzione Provinciale di Lucca
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: VIAREGGIO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VIAREGGIO			15	471			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
2	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
3	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
4	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
5	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
6	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
7	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
8	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
9	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
10	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
11	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
12	via monsignor e.bartoletti					SOPPRESSO	
13						SOPPRESSO	
14	via monsignor e.bartoletti	SNC	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON GIARDINO	
15	via monsignor e.bartoletti	SNC	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON GIARDINO	
16	via monsignor e.bartoletti	SNC	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON GIARDINO	
17	via monsignor e.bartoletti	SNC	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON GIARDINO	
18	via monsignor e.bartoletti	SNC	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON GIARDINO	
19	via monsignor e.bartoletti	SNC	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON GIARDINO	
20	via monsignor e.bartoletti	SNC	T			(BCC) POSTO AUTO SCOPERTO DI MQ 25,00	
21	via monsignor e.bartoletti	SNC	T			BCNC (PASSO DI ACCESSO) COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI	

Unità immobiliari n. 21

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
LUCCA

Dichiarazione protocollo n. LU0150211 del 20/09/2011
Foglio 15 - Particella 471 - Subalterno 19
Pianimetria di r.i.v. al Comune di Viareggio
Via Monsignor E. Bartoletti

Scala 1: 200

n. 1

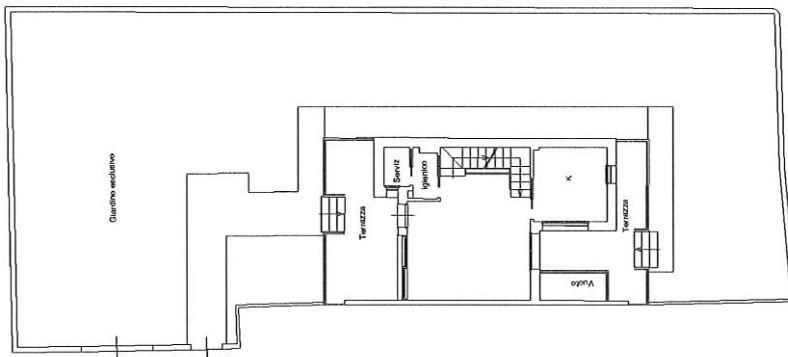
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 15
Particella: 471
Subalterno: 19

Compilata da:
Cincidda Carlo Felice
Iscritto all'albo:
Periti Agrari
Prov. Lucca

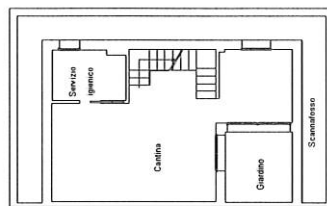
N. 78

civ. SNC

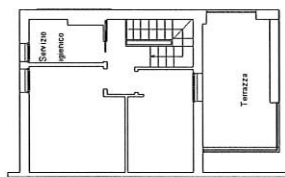
mappale 1463



PIANO TERRENO H=2,70



PIANO SEMINTERRATO H=2,40



PIANO PRIMO H=3,00

10 metri

“ALLEGATO 10.3”

**VISURE CATASTALI
PERIZIA ESTIMATIVA**

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2016

Dati della richiesta	Denominazione:] Fabbricati siti nel comune di VIAREGGIO (Codice: L833) Provincia di LUCCA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VIAREGGIO(Codice L833) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		15	471	16			A/2	3	6 vani	Totale: 146 m ² Totale escluse aree scoperte**: 127 m ²	Euro 678,62	VIA MONSIGNOR ENRICO BAROLETTI SNC piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		15	471	18			A/2	3	6 vani	Totale: 146 m ² Totale escluse aree scoperte**: 126 m ²	Euro 678,62	VIA MONSIGNOR ENRICO BAROLETTI SNC piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		15	471	19			A/2	3	6 vani	Totale: 147 m ² Totale escluse aree scoperte**: 124 m ²	Euro 678,62	VIA MONSIGNOR ENRICO BAROLETTI SNC piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 18 Rendita: Euro 2.035,86



Direzione Provinciale di Lucca
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/07/2016 - Ora: 10.31.30
Visura n.: T62214 Pag: 2

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/07/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

“ALLEGATO 10.4”

PERMESSO DI COSTRUIRE

PERIZIA ESTIMATIVA



COMUNE DI VIAREGGIO
Provincia di Lucca
SETTORE N°6 SVILUPPO ECONOMICO

PERMESSO DI COSTRUIRE

n° 1 del - 2 GEN 2008

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 04/08/2007 da **MORELLI ANDREA, PIO** residente a **VIAREGGIO (LU)** in **VIA OTTORINO CIABATTINI nr. 93 - codice fiscale MRLNDR64S08L833K**, diretta ad ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione dei seguenti lavori di: **NUOVA EDIFICAZIONE DI VILLETTE BIFAMILIARI** sull'immobile ubicato in Viareggio **VIA MONSIGNOR ENRICO BARTOLETTI** rappresentato nelle mappe catastali del comune di Viareggio al foglio n°15, mapp.471, 4350 sub 1 e 4530;

Visti:

- i disegni e gli elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;
 - l'asseveramento da parte del tecnico progettista sulla conformità igienico sanitaria dell'intervento proposto;
 - i Regolamenti Comunali di Edilizia e di Polizia Urbana;
 - i disposti del D.Lgl 494/96;
 - il DPR 616/77 e succ. modifiche ed integrazioni;
 - il Regolamento Comunale di Fognatura;
 - i D.M. 29/01/1952 , 15/12/1959 , 10/2/1976 e 17/7/1985;
 - il **Decreto Presidente Repubblica 06/06/2001 n.380**
 - l'**Ordinanza Ministeriale 20/03/2003 n°3274**
 - il **D.M. 14/09/2005 ("Norme Tecniche per le Costruzioni")**
 - la L.R. 1 del 03/01/2005;
 - il D. Lgl. 42 del 22/01/2004;
 - il Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.);
 - il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Lucca (P.T.C.);
 - il Piano Strutturale approvato con Delibera C.C. n.27 del 27/06/2004;
 - i disposti di cui alle N.T.A del vigente P.R.G.C.;
 - l'istruttoria con proposta del Responsabile del Procedimento geom. Giannecchini Eleonora;
 - il verbale relativo alla Conferenza dei Servizi tra Comune di Viareggio, Comune di Massarosa e Gestore del S.I.I. GAIA spa finalizzata ad individuare criteri applicativi relativamente al Progetto di Piano di Bacino Stralcio -Bilancio Idrico del bacino del Lago di Massaciuccoli adottato con delibera del Comitato istituzionale n°150 del 20/2/2007, con particolare riferimento a quanto stipulato e attestato ai punti 3) e 4) del verbale stesso per l'applicazione dell'articolo 21 comma 3 del Piano sopra citato .
 - l'autorizzazione prot.82360/VP n.1148 del 26/11/2007 per l'abbattimento delle alberature;
- Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla richiesta del P.d.C.;

RILASCIA

Il P.d.C. per i seguenti lavori: **SOSTITUZIONE EDILIZIA E NUOVA COSTRUZIONE PER REALIZZAZIONE VILLETTE BIFAMILIARI** sull'immobile descritto in premessa e come risulta dagli allegati di progetto, composti da n°6 **elaborati grafici** (tavole 2b, 5, 6, 7, 8 e 9), redatte dall'arch **MONTEMAGNI STEFANO**

Il fabbricato stesso risulta ubicato in zona di PRGC **B/3**;

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nel Regolamento Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI SPECIALI

I lavori dovranno avere inizio entro **1 anno** dalla notifica della presente ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro **3 anni** dalla data d'inizio dei lavori.

Per le VARIANTI in corso d'opera vale il termine di ultimazione lavori indicato nel Titolo originario.

Il versamento del contributo di costruzione, se dovuto, dovrà essere effettuato secondo le modalità indicate nella notifica del presente atto.

I lavori di nuove opere o interventi sul patrimonio edilizio dal giorno **23 Ottobre 2005** devono essere progettati ed eseguiti con criteri antisismici nel rispetto del **D.M. 14/09/2005 ("Norme Tecniche per le Costruzioni")** o in alternativa **D.M. 16/01/1996** come è reso possibile dall'articolo 14 undecies della Legge n°168 del 17/8/2005.

Le opere che riguardano la realizzazione di coperture devono prevedere l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza (art.82 comma 14 della L.R. 3/1/05 n.1).

Dovranno inoltre essere rispettati i disposti di cui alla seguente legislazione:

L. n. 64/74 e/o L. n. 1086/71;

L. n. 46/90;

L. n. 10/91, Dec. Lgs. 192/2005 e successive modificazioni e integrazioni;

D. lgs 494/96 (Adempimenti in materia di sicurezza);

Decreto Presidente Giunta Regionale 62/R del 23/11/2005;

D.P.C.M. 5/12/1997 e Legge 447/95

Per lo scarico delle acque reflue dovranno essere rispettate tutte le disposizioni in materia;

Inoltre per l'esecuzione di scavi sotterranei superiore a ml 2,00 dal piano di campagna, dovranno essere seguite le prescrizioni dell'art. 11 Lettera M del vigente **Regolamento Edilizio Comunale**.

Con la dichiarazione di inizio lavori dovrà essere comunicato il nominativo del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice delle opere.

Si ricorda che:

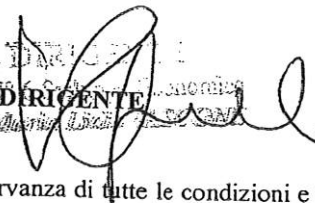
- il Comune è dotato di Piano di Zonizzazione acustica approvato con Delibera C.C. n. 7 del 7/2/06 e pertanto le attività temporanee relative a cantieri edili sono soggette al rispetto delle limitazioni, prescrizioni ed orari in esso previsti;
- l'occupazione di suolo pubblico per l'installazione di strutture di cantiere è soggetta a richiesta di autorizzazione da presentarsi alla Soc. Patrimonio srl almeno 15 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori;
- per la certificazione di agibilità dovranno essere rispettati i disposti di cui all'art.86 della L.R. 1/2005 e la presentazione dovrà avvenire sulla modulistica reperibile c/o l'ufficio edilizia privata o sul sito internet www.comune.viareggio.lu.it/servizi/utlav.doc.
- per la certificazione di cui al punto precedente, quando necessaria, dovrà essere presentata una relazione tecnica di cui ai disposti del D.P.C.M. 05/12/97 redatta da tecnico competente in acustica (l'art. 2 punto 7 della L. 447/95 indica i requisiti di tale figura professionale).

Il presente P.d.C. non comporta limitazione dei diritti di terzi .

Fanno parte integrante e sostanziale del presente P.d.C., costituito da n° 2 pagine, gli elaborati grafici di cui sopra.

Viareggio li,

- 2 GEN. 2008

IL DIRIGENTE
Settore Edilizia
D.essa Maria Luisa


Il sottoscritto dichiara di accettare il presente P.d.C. di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni a cui è subordinato.

Li - 8 FEB. 2008

Il Titolare del P.d.C.

per delega
