



## 9. Viareggio – Via Aurelia - Ufficio

### 9.1. Descrizione

Porzione di fabbricato ad uso ufficio, posto in Comune di Viareggio, Via Aurelia Sud n. 39, sviluppata con forma irregolare su due piani fuori terra. La costruzione è stata realizzata negli anni '80 del secolo scorso con struttura in c.a, tamponature in laterizio e finestre a nastro.

L'unità immobiliare in oggetto, porzione del piano primo dell'edificio al quale si accede da scala condominiale, è costituita da n. 8 ambienti e disimpegno che risultano dall'unione di quattro unità immobiliari catastalmente distinte con proprio subalterno e dotate di proprio ingresso dal disimpegno di piano. Gli uffici usufruiscono di un servizio igienico a comune con le altre unità del piano, collocato al termine del disimpegno. Le finiture sono di tipo ordinario in normale stato di manutenzione.

La proprietà risulta locata con contratto stipulato il 01/04/2011 della durata di anni sei.

### 9.2. Provenienze

Le varie porzioni che, al momento unite, formano l'immobile sono state acquisite con i seguenti atti:

- Notaio Monaco Fabio, rep. 1741 del 27.01.1993 (p.lla 425 sub 9);
- Decreto Tribunale di Lucca, rep. 2394 del 17.10.2001 (p.lla 425 sub 8);
- Notaio Simonelli Giovanni, rep. 26225 del 06.12.2006 (p.lla 425 sub 10 e sub 11).

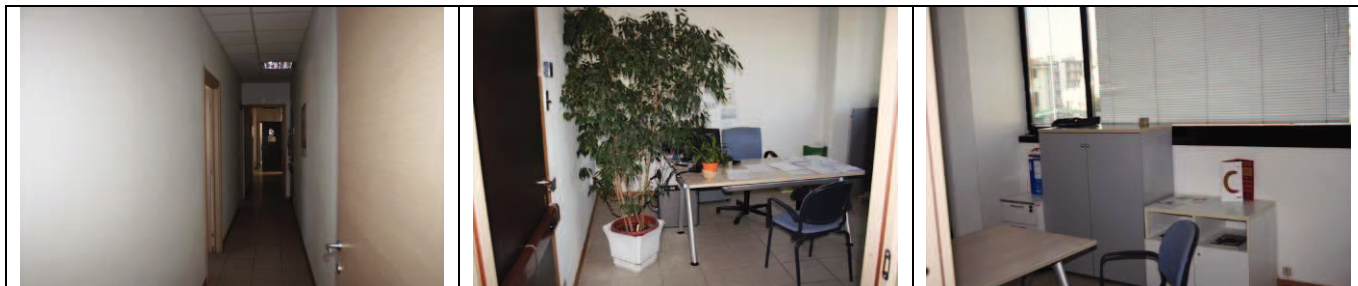
### 9.3. Rappresentazione catastale

Il complesso edilizio è rappresentato al Catasto Fabbricati del

- Comune di Viareggio

| Fog. | Part. | Sub. | Cat. | Cl. | Cons.    | Destinazione |
|------|-------|------|------|-----|----------|--------------|
| 22   | 425   | 15   | A/10 | 4   | 3 vani   | Uffici       |
| 22   | 425   | 16   | A/10 | 4   | 2.5 vani | Uffici       |
| 22   | 425   | 17   | A/10 | 4   | 2.5 vani | Uffici       |
| 22   | 425   | 18   | A/10 | 4   | 1 vano   | Uffici       |

La rappresentazione catastale è stata aggiornata in corso di consulenza.



#### 9.4. Titoli edilizi

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 232 del 05.07.1968 e successiva Variante n. 172 del 23.06.1969;
- Concessione edilizia n. 95 del 02.04.1982 e successiva Variante n. 316 del 14.11.1983;

In particolare per esecuzione di opere interne alla porzione oggetto della presente:

- DIA n. 191/2007 del 26.01.2007.

#### 9.5. Stima

La stima è stata redatta dapprima con il sistema comparativo prendendo a riferimento i valori forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, opportunamente parametrati, portano a valutare l'immobile come segue:

| zona          | destinazione | superficie | valore                |
|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| p. primo      | uffici       | 133,00 x   | 2.600,00 = 345.800,00 |
| <b>TOTALE</b> |              |            | <b>€ 345.800,00</b>   |

Il valore può essere verificato anche con la tecnica di capitalizzazione della locazione.

Alla relazione sono allegati numerosi contratti di locazione degli uffici e dei locali destinati a magazzino.

Secondo i valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare il saggio di sconto per immobili del tipo in oggetto è dell'ordine del 3,70% come dimostrato nella tabella sottostante.

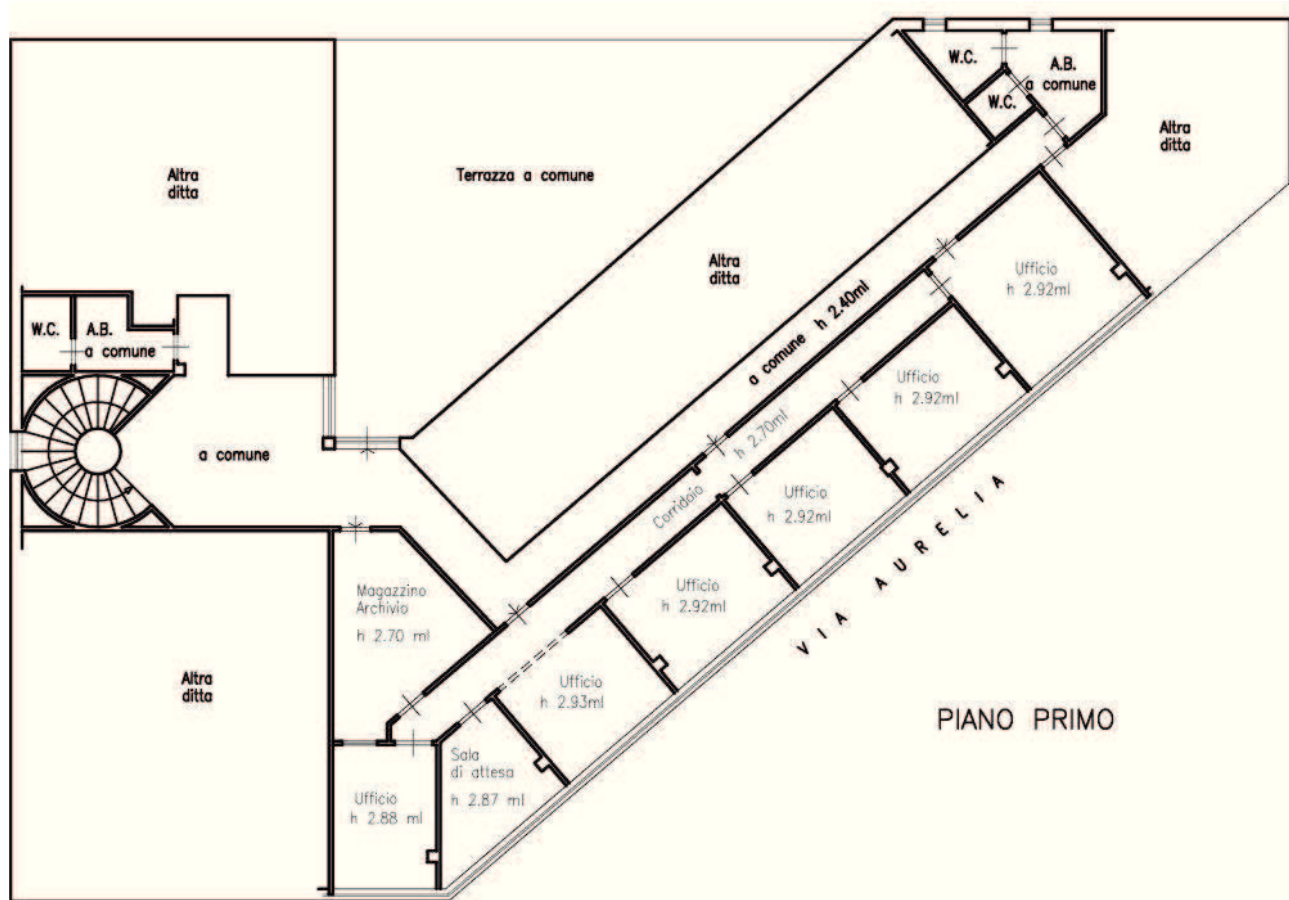
|                     | min.     | max      |
|---------------------|----------|----------|
| valore €/mq         | 2.200,00 | 3.000,00 |
| Locazione €/mq/mese | 6,80     | 9,20     |
| Locazione €/mq/anno | 81,60    | 110,40   |
| Saggio              | 3,71     | 3,68     |

Dal contratto di affitto si rileva che il canone annuo è pari a 12.768,00/133 mq = 96,00 €/mq capitalizzando al saggio medio definito con i valori dell'osservatorio otteniamo che il valore medio di un mq di edificio è pari a:

$96,00 / 0,037 =$  **valore 2.594,50 €/mq** approssimabile a **2.600,00 €/mq**

La suddetta stima è redatta nel presupposto che il locale sia libero da locazioni.

In definitiva il valore di stima è approssimabile ad **€ 350.000,00** (trecentocinquantamila/00 Euro).



### 9.6. Le criticità riscontrate

Le unità immobiliari sono difformi ai titoli autorizzativi per alcune modifiche interne ed alcune variazioni dimensionali; le difformità alle dimensioni esterne rientrano nei limiti di tolleranza.

L'edificio è stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune.

La proprietà non ha fornito le certificazioni relative agli impianti; le certificazioni non sono state nemmeno reperite all'interno dei fascicoli depositati presso il Comune di Chiusi.

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli storici o paesaggistici.

Le difformità edilizie non sono qualificabili quali 'variazioni essenziali'.

Le variazioni interne possono essere legittimate con una comunicazione tardiva ai sensi del 7° comma dell'art. 80 della LR 01/2005, che comporta l'applicazione di una sanzione di € 258,00.

Alle sanzioni andranno aggiunte le spese tecniche.

### 9.7. Azioni e documenti per la vendita

Sono state predisposte le APE.

Il bene è commerciabile nei limiti descritti nella parte introduttiva.