

## IMMOBILE SITO IN LUCCA PIAZZA S. GIUSTO E ANGOLO VIA BECCARICA CON PIAZZA XX SETTEMBRE



### ***3. Ubicazione e descrizione generale dell'immobile***

Il fabbricato che contiene le unità immobiliari in valutazione, è posto in Lucca, delimitato in sequenza da Piazza S. Giusto, Piazza XX Settembre, Via Beccheria e si trova all'interno di una zona pedonale centralissima e di particolare pregio del centro storico. L'edificio è stato realizzato nell'anno 1949 ed è costituito da sei piani fuori terra, oltre al piano interrato. Ha una conformazione ad L, congiunta ad un corpo simmetrico di altra proprietà, tramite un porticato, posto assialmente alla navata della retrostante chiesa di S. Giusto, che ne consente la visione tergale dalla via Beccheria.

Pur nella evidente relatività dei valori storici, l'insieme si presenta nella sua corposità, assai curato nella composizione delle facciate principali, con inserimenti formali e materici, interessanti. La stessa soluzione di testa, con il porticato sulla Piazza S. Giusto, appare come una piacevole variazione del tessuto stilistico circostante. Venne realizzato su un'area di risulta derivante dalla

demolizione di vecchi edifici preesistenti, configurandosi come un raro esempio di costruzione edificata nel dopoguerra in un contesto di edifici ben più vetusti.

La zona è apprezzata sia dal punto di vista abitativo che commerciale, vista la sua centralità e vi sono ubicate numerose attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici e privati, scuole, banche e tutto quanto altro necessario alla vita quotidiana, fornito inoltre di servizi navetta che servono la zona verso i punti di snodo principali.

#### **4. Principali caratteristiche costruttive e di finitura**

Il fabbricato, che fino alla metà degli anni ottanta conteneva anche la Sede dell'Inail, si trova in condizioni di manutenzione esterne da considerarsi nella norma in relazione alla sua vetustà.

La copertura è in parte a terrazza ed in parte a tetto. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato costituita da travi, muri portanti e solai.

Le scale solo in marmo, i solai di tipo misto in latero-cemento.

I muri di tamponamento esterno sono in mattoni pieni e le partizioni dei singoli appartamenti, in laterizi forati, così come le pareti divisorie dei locali sottosuolo.

Le facciate sono rivestite in pietra (piano terreno e mezzanino) nella parte inferiore dei lati principali ed intonacate sui lati tergalì.

Sui tre lati principali si aprono balconi e terrazzini coperti di diversa tipologia, dotati di ringhiera in ferro.

I portoni di ingresso sono in legno così come gli infissi esterni ed interni.

L'edificio è dotato di impianto idrico di distribuzione dell'acqua, elettrico, riscaldamento singolo con caldaia murale a gas metano, televisivo, telefonico citofonico e fognario.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto ascensore.

• **N. 3.** - Foglio 197 part 589 Abitazione sub 24 Classe A/2 v ani 6,5 **Piano 3°**

Appartamento posto sul lato lungo del fabbricato, in zona centrale, con affaccio principale sulla piazza XX Settembre coprente una superficie di 120 mq. al netto delle pertinenze, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio e dotato di piccolo balcone incassato di circa mq. 6.00. Risulta di buona distribuzione interna ma con non ottimale rapporto tra zona giorno e zona notte.

#### **6. Caratteristiche generali delle U.I. ad appartamento oggetto di valutazione**

- Pavimenti – in ceramica, graniglia, e parquet, realizzati con mattonelle di varie misure e di media finitura, i servizi igienici in ceramica con sanitari di tipo ordinario;
- Rivestimenti – le cucine ed i servizi igienici hanno piastrelle smaltate di vario tipo per altezze diverse e per alcuni bagni vi è ancora l'originario rivestimento in marmo;
- Infissi – le finestre e le portefinestre su strada sono in legno smaltato e vetri, dotate di avvolgibili in pvc, le porte interne sono in bussole di legno tamburato;
- Impianto di riscaldamento – singolo con caldaia a gas metano, radiatori in ghisa e tubazioni di circa 25 anni, messe in opera quando l'Istituto decise di procedere alla eliminazione della centrale termica condominiale;
- Portoni di ingresso agli appartamenti – in legno.

Nessuno degli inquilini ha eseguito lavori di ristrutturazione tali da comportare un apprezzabile incremento del valore venale dei rispettivi appartamenti, ad esclusione del sub. 9 dove risultano essere stati eseguiti lavori di miglìoria a spese dei locatari.

#### **7. Proprietà/Provenienza**

INAIL fin dall'epoca di costruzione risalente all'anno 1949.

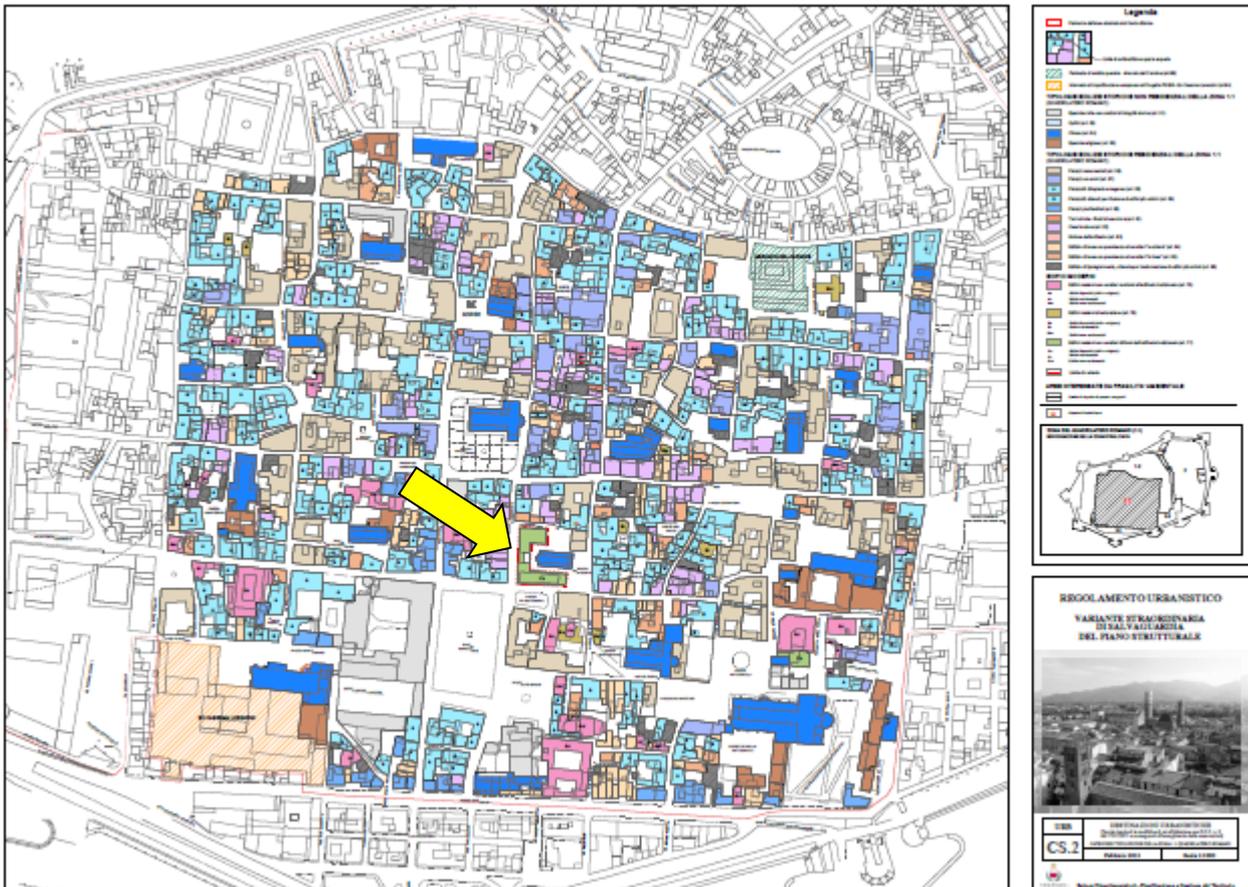
#### **8. Stato locativo**

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono nella seguente situazione locativa:

- Sub 24 libero

### 9. *Situazione Urbanistica*

Lo stabile è situato nella zona centrale del centro storico definito anche come quadrilatero romano ed è catalogato come “ edificio moderno con carattere difforme dall’edificato tradizionale art. 77 N.T.A.”



### 10. *Situazione catastale*

A seguito di precedenti valutazioni di stima sull’intero immobile risalenti all’anno 2004, eseguite a cura dell’Ufficio Provinciale di Lucca dell’Agenzia del Territorio, si sono regolarizzate alcune difformità catastali, come da documentazione allegata .

### 11. *Classe energetica*

Vista la tipologia delle u.i. ed il tipo di impianto a loro servizio, allo stato si presume che le stesse si collochino in classe G, salvo accertamenti specifici da realizzare prima della eventuale dismissione.

### 12. *Conformità alle norme tecniche applicabili*

Impianto elettrico dotato di differenziale salvavita e impianto di riscaldamento con caldaia singola sottoposta a manutenzione.