



TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Fallimentare -
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Carmine CAPOZZI

Procedura Fallimentare n° 71 / 2021



Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore Fallimentare
Dott. Donato BELLOMO

Perizia Tecnica di Stima

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1.399, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, fax 0583 467 751, e-mail: info@studiomonticelliturri.it, con la presente conferisce al Dottor Donato BELLOMO, Curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 71/2021 R.F. in data 25 - 26 ottobre 2021, al conto di ' [REDACTED] ' corrente in Camaiore (LU), Via Sarzanese nn. 99/101/103/105, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà del soggetto fallito [REDACTED] nato a Parma il 18 ottobre 1951.

PREMESSO

- che il soggetto fallito signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED] dalle indagini esperite, risulta titolare dei diritti della piena proprietà su un ampio fabbricato unifamiliare, elevato a due piani fuori terra oltre il seminterrato, corredato da resede pertinenziale sui quattro lati sulla quale insistono un manufatto accessorio ed una piscina nonchè da quattro appezzamenti di terreno pertinenziali all'abitazione, esterni alla recinzione ma adiacenti a questa sui lati ovest e sud, il tutto ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Capezzano Pianore, Via Paduletto n. 181;

- che il [REDACTED] come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Montecatini Terme (PT) il 1° marzo 2022 ed allegato alla presente sotto il n° 6, è [REDACTED] [REDACTED] e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un UNICO LOTTO che individuerà i beni oggetto di perizia;

- che l'accesso ai luoghi e ai pubblici uffici è stato condizionato (e in parte ostacolato) dalle limitazioni imposte dai vari DPCM, Decreti Ministeriali e Ordinanze Regionali emanati in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da "COVID-19";

- che il CTU ha proceduto alle indagini di carattere generale,

ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e visure ipo-trascrizionali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, del Comune di Camaiore (LU);

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del “valore di mercato”, cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

- ... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- ... analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- ... rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- ... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- ... calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- ... confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

... determinazione del *Valore di Massima Frequenza* unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del *Valore di Massima Frequenza* unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

••• LOTTO UNICO •••

Proprietà:

_____ codice fiscale
_____ residente a _____

Oggetto.

La piena proprietà spettante al _____ su un ampio fabbricato unifamiliare isolato, elevato a due piani fuori terra oltre il seminterrato, corredato da resede pertinenziale sui quattro lati, completamente recintata, sulla quale insistono un manufatto accessorio ad un unico piano già destinato a garage e utilizzato impropriamente come abitazione ed una piscina con i relativi accessori e vani tecnici, nonché da quattro appezzamenti di terreno pertinenziali, esterni alla recinzione ma adiacenti a questa sui lati ovest e sud, della complessiva misura superficiale catastale pari a mq. 1.278,00, il tutto ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Capezzano Pianore, Via Paduletto n. 181.

Il fabbricato per abitazione unifamiliare si compone:

- al piano terreno da portico esterno di ingresso sul lato nord, zona di

ingresso, ripostiglio, bagno con antibagno e ampio vano scala di collegamento con il piano primo, studio, ampia zona soggiorno, pranzo, cucina con porta di collegamento con la zona pergolato sul lato sud, vano per ripostiglio/centrale termica con accesso diretto dal giardino;

- al piano primo, lungo corridoio di sbarco della scala, due servizi igienici, ripostiglio, stanza armadi, studio, tre camere una delle quali con accesso a terrazza scoperta posizionata sopra la cucina.

Dalla zona pergolato sul lato sud al piano terra si accede, mediante una ripida ma agevola scala, a due locali seminterrati destinati a locale di sgombero e cantina, posizionati sotto la cucina e la zona pranzo al piano terra.

Sulla resede, completamente recintata e accessibile mediante un cancello carrabile ed uno pedonale posizionati in prossimità della viabilità di collegamento con la Via Paduletto sul lato nord, insistono:

- nella zona sud-est, un manufatto ad un unico piano, già destinato a garage e forno, oggi impropriamente e senza le necessarie autorizzazioni (e pertanto da ripristinare all'uso legittimo), trasformato in un'abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e camera;

- nella zona ovest, una piscina rettangolare delle dimensioni di circa ml. 12,00 x 6,00, con scalinata di accesso a semicerchio esterna al perimetro rettangolare, sul lato sud della stessa, intorno alla quale è presente un'ampia zona pavimentata e attrezzata.

Completano la proprietà quattro appezzamenti di terreno pertinenziali adiacenti l'uno all'altro, esterni alla recinzione, dalla forma per lo più rettangolare, incolti e in stato di abbandono (con l'esclusione di una parte dell'appezzamento identificato dal mappale 2.102, coltivato assieme a maggior superficie di altri terreni di proprietà di terzi) insistenti sui lati ovest e sud della resede, in parte recintati, della superficie catastale complessiva di mq. 1.278,00, accessibili esclusivamente attraverso un cancello ricavato nella recinzione della resede dell'abitazione nella zona nord-ovest aperto sull'appezzamento identificato in catasto dal mappale 2.100 (un altro cancello, allo stato non utilizzabile, risulta presente nella zona sud-est della recinzione, sul mappale 2.102) e sui quali insiste un manufatto precario in legno e teli di nylon da rimuovere.

Si accede all'ampio fabbricato con le relative pertinenze, mediante la

servitù di passo su una viabilità rettilinea asfaltata che lo collega con la Via Paduletto sul lato nord; la viabilità citata, in prossimità dell'innesto con la Via Paduletto, è dotata di sbarra telecomandata.

Confini:

Il fabbricato con la relativa resede e con l'adiacente terreno pertinenziale confina complessivamente con mappale 1.042, area esterna del fabbricato mappale 2.017, mappali 530, 531, 543, 525, 956, tutti del foglio 36 del Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

Referenze Catastali:

Il fabbricato per abitazione con le relative pertinenze, risulta così censito nel Catasto di Camaiore (LU):

- quanto al fabbricato per abitazione nel suo complesso, con la piscina e la parte del manufatto accessorio già destinata a forno, nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa **36**, mappale **2.104**, subalterno **1**, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 8, consistenza 14 Vani, Superficie Catastale Totale mq. 188, Totale escluse le aree scoperte mq. 184, Rendita Catastale € 1.619,61, dati censuari attribuiti con la “variazione nel classamento” del 30 agosto 2004 protocollo n. LU0137728, n. 9893.1/2004, attraverso la quale sono stati confermati i dati proposti con la variazione per “ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione” del 29 agosto 2003 protocollo n. 181946 n. 13135.1/2003 attraverso la quale è stata variata e soppressa l'unità immobiliare già identificata in atti con la scheda di costituzione n. di protocollo 1141/1981;

- quanto alla parte del manufatto accessorio già destinata a garage, nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa **36**, mappale **2.104**, subalterno **2**, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, consistenza 20 mq., Superficie Catastale Totale mq. 26, Rendita Catastale € 72,30, dati censuari attribuiti con la “variazione nel classamento” del 30 agosto 2004 protocollo n. LU0137728 n. 9893.1/2004 attraverso la quale sono stati confermati i dati di classamento proposti con la denuncia di “unità afferenti edificate su aree di corte” del 29 agosto 2003 protocollo n. 182367 n.

2066.1/2003;

- quanto alla resede pertinenziale nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterno 3, bene comune ai subalterni 1 e 2, non censibile;

- quanto ai terreni pertinenziali esterni alla recinzione ed insistenti sui lati ovest e sud della resede, nel Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 36, mappali:

- 2.096, frutteto di classe 1, di mq. 724, Reddito Dominicale € 17,80, Reddito Agrario € 7,48;

- 2.098, ente urbano di mq. 112;

- 2.100, seminativo irriguo arborato di classe 1, di mq. 178, Reddito Dominicale € 1,53, Reddito Agrario € 1,20;

- 2.102, seminativo irriguo arborato di classe 1, di mq. 264, Reddito Dominicale € 2,26, Reddito Agrario € 1,77.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa quanto segue:

- al Catasto Terreni di Camaiore (LU):

a) il mappale 2.104 del foglio 36, ente urbano di 2.222 mq. è stato costituito con Tipo Mappale n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578, attraverso il quale è stato variato e soppresso il mappale 1.018;

- il mappale 1.018 di mq. 2.222 aveva trovato origine con il medesimo Tipo Mappale n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578, attraverso il quale furono ad esso unite e poi sopresse le particelle 2.097, 2.099, 2.101, 2.103;

- il mappale 1.018 nella sua consistenza originaria di mq. 120, aveva trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 530 con Tipo di Frazionamento del 17 dicembre 1976 n. 1219.2/1977;

- il mappale 2.097 di mq. 596 aveva trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 528 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578;

- il mappale 2.099 di mq. 588 aveva trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 529 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578;

- il mappale 2.101 di mq. 882 aveva trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 1.017 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9

luglio 2003 protocollo n. 137578;

- il mappale 2.103 di mq. 36 aveva trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 1.019 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578;

b) il mappale 2.096 di mq. 724, ha trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 528 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578;

c) il mappale 2.098 di mq. 112 ha trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 529 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578;

d) il mappale 2.100 di mq. 178 ha trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 1.017 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578;

e) il mappale 2.102 di mq. 264 ha trovato origine dal frazionamento del preesistente mappale 1.019 con Tipo di Frazionamento n. 5243.1/2003 del 9 luglio 2003 protocollo n. 137578.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

- le planimetrie delle unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato e depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine alla distribuzione di alcuni degli spazi interni e esterni e alla destinazione attualmente attribuita al manufatto accessorio esterno, comunque da ricondurre a quanto autorizzato;

- ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere con lo stato dei luoghi (con l'unica eccezione della mancata rappresentazione del manufatto precario in legno insistente sul mappale 2.100, comunque da rimuovere).

La verifica della mappa e l'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Provenienza Ventennale:

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lorenzo Barsottelli del 10 gennaio 1977, repertorio n. 19.766, registrato a Viareggio (LU) il 21 gennaio 1977 al n. 359, trascritto a Lucca il 27 gennaio 1977 al n. 733 di registro particolare, [REDACTED] ebbe ad acquistare dai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] “ il pieno dominio di un appezzamento di terreno seminativo di forma irregolare con sovrastante fabbricato colonico ed altro manufatto rurale ambedue fatiscanti per vetustà” in Catasto Rustico foglio 36 mappali 528 di mq. 1.320, 529 fabbricato rurale di mq. 670, 1.017 di mq. 1.090, 1.018 di mq. 120, 1.019 di mq. 300.

• Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili •

• Trascrizioni:

1) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca in data 19 novembre 2021 al n° 15.085 di registro particolare a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED] titolare della omonima [REDACTED] [REDACTED]”, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 26 ottobre 2021 repertorio n° 71/2021 contro la piena proprietà spettante al [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterni 1 e 2 e al Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 36, mappali 2.096, 2.098, 2.100 e 2.102.

• Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 3 ottobre 2007 al n° 4.970 di registro particolare in ordine a contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Tolomei Roberto di Viareggio (LU) del 20 settembre 2007, repertorio n° 138.682, a favore di “Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno S.p.a.” con sede in Lucca, c.f.: 014605540469, a garanzia della somma di € 1.000.000,00 di cui € 500.000,00 di capitale, contro la piena proprietà spettante [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterni 1 e 2, annotata di surroga del 12 ottobre 2011, al n° 2.605 registro particolare.

2) **Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca in data 18 agosto 2021 al n° 2.165 di registro particolare** nascente per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 22 luglio 2021, repertorio n° 1152/2021, a garanzia della somma pari ad € 88.000,00 di cui € 73.063,56 di capitale, a favore della “Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a.” con sede in Volterra (PI), c.f.: 01225610508, contro la piena proprietà spettante [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterni 1 e 2 e al Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 36, mappali 2.096, 2.100 e 2.102, oltre a maggior consistenza.

3) **Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca in data 18 agosto 2021 al n° 2.166 di registro particolare** nascente per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 22 luglio 2021, repertorio n° 1152/2021, a garanzia della somma di € 7.600,00 di capitale, a favore della “Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a.” con sede in Volterra (PI), c.f.: 01225610508, contro la piena proprietà spettante al [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterni 1 e 2 e al Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 36, mappali 2.096, 2.100 e 2.102, oltre a maggior consistenza.

Servitù attive e passive:

Si segnala che:

- nell'atto di compravendita già citato ai rogiti del Notaio Lorenzo Barsottelli del 10 gennaio 1977, repertorio n. 19.766, registrato a Viareggio (LU) il 21 gennaio 1977 al n. 359, trascritto a Lucca il 27 gennaio 1977 al n. 733 di registro particolare viene dato atto che: “ *Si accede al fondo in oggetto dalla Via Paduletto tramite una striscia di suolo larga ml. 8 corrente sul terreno dei venditori e destinata a vione poderale privato. Detta striscia di suolo si diparte dalla menzionata via del Paduletto e correndo, con andamento rettilineo, attraversa il fosso omonimo, mediante un costruendo ponticello della larghezza di ml. 6, quindi raggiunge il fondo di cui trattasi.*”

Ed inoltre: “ *b) detto fondo si trasferisce con il corredo della servitù attiva di passo da esercitarsi in qualsiasi modo e forma sul menzionato vione poderale; c) saranno interamente a carico dei venditori e spese per la*

realizzazione del suddetto ponticello conforme ai disegni di progetto approvati dal Comune, nonchè le spese per la costruzione dello stradone poderale da eseguirsi con cassonetto in materiale di spurgo o simili, con sovrastante intasatura in pietrisco, il tutto . . . OMISSIS . . . d) l'eventuale bitumatura ed altre opere di finitura verranno eseguite successivamente a richiesta della parte acquirente e le spese di dette opere saranno ripartite secondo la superficie degli appezzamenti di terreno serviti dallo stradone stesso; . . .”;

- sull'appezzamento di terreno esterno alla recinzione e adiacente al lato sud-est della resede, individuato dal mappale 2.102, insistono un sostegno verosimilmente della linea elettrica aerea la quale, da quel punto, prosegue poi interrata, nonchè un altro sostegno in legno verosimilmente dismesso;

- come detto, i terreni esterni alla recinzione e adiacenti alla resede sui lati ovest e sud, risultano raggiungibili attraverso un cancello aperto nella recinzione stessa collegato con il terreno individuato dai mappale 2.100. Un ulteriore cancello è posizionato sul mappale 2.096, sul prolungamento dell'allineamento della recinzione della resede, per il collegamento con la restante parte del detto mappale 2.096 e con i mappali 2.098 e 2.102. Infine, un cancello è stato individuato sul lato ovest del mappale 2.100 e/o del mappale 2.096, gli unici che risultano recintati.

Gravano poi sul compendio tutte le eventuali servitù attive e passive attualmente esistenti per “destinazione del padre di famiglia”.

Vincoli:

Dalla consultazione delle cartografie allegate al Piano Strutturale Comunale, se ne ricava che:

- nella carta della “pericolosità idraulica”, la zona del fabbricato e relativa resede pertinenziale e terreno adiacente, risulta classificata in pericolosità idraulica molto elevata “I4”;

- nella carta della “vulnerabilità degli acquiferi”, la zona del fabbricato e relativa resede pertinenziale e terreno adiacente risulta classificata per circa 3/4 in “Aree ad alta vulnerabilità” e per circa 1/4 in “Aree a media vulnerabilità”.

Si segnala che l'immobile si trova in prossimità della “Piazza Degli Alpini” classificata come “luogo della memoria” nella cartografia QC.4 allegata al Piano Operativo e avente ad oggetto “ricognizione di beni e

manufatti minori di interesse paesaggistico e storico-testimoniale”.

Si precisa comunque che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie:

Dalle verifiche effettuate, il compendio immobiliare descritto risulta intestato al soggetto fallito per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) Circa lo stato di occupazione dell'immobile al momento del sopralluogo del 27 gennaio 2022:

- il fabbricato principale risultava occupato dal [REDACTED]

- il manufatto accessorio esterno, già adibito a garage e impropriamente adibito ed utilizzato come abitazione, risultava occupato dalla figlia de [REDACTED]

- una porzione dell'appezzamento esterno alla recinzione e a questa adiacente sul lato sud, identificato dal mappale 2.102, risultava coltivato assieme a una maggior superficie di altri terreni appartenenti a soggetti terzi.

b) Stando a quanto riferito dal soggetto fallito, il sistema di smaltimento dei reflui domestici è costituito da un sistema di fosse biologiche. Dalle indagini eseguite, in ordine a tale sistema, lo scrivente, non ha rintracciato la relativa autorizzazione allo scarico in sito diverso dalla pubblica fognatura. Ogni attività, onere e spesa per l'indagine, la modifica e l'adeguamento del sistema di smaltimento dei liquami alle normative di settore vigenti risulterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'emissione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

e) I confini della resede risultano individuati dalle recinzioni presenti sui luoghi. I confini dei terreni adiacenti alla recinzione, fatta eccezione per i lati con cui questi confinano ad essa, in parte (lato ovest e lato nord del mappale 2.100 e lato ovest e porzione del lato sud del mappale 2.096) risultano individuati da una recinzione mentre i rimanenti confini non sono individuati e

si confondono che le confinanti proprietà. Tutti i confini, comunque, NON sono stati sottoposti a verifica da parte dello scrivente. Ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

f) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano il fabbricato. Sul punto, il soggetto fallito, a domanda dello scrivente se gli impianti tecnologici quali quello elettrico e termoidraulico risultassero certificati conformi, ha dichiarato di non esserne a conoscenza, che la caldaia è dotata del libretto di impianto e che è stata sostituita cinque o sei anni fa. In relazione a ciò si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

g) Per l'unità immobiliare non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia essa ascrivibile e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione;

h) I terreni adiacenti alla recinzione risultano coperti da una fitta vegetazione e per lo più in stato di abbandono. L'appezzamento identificato dal mappale 2.100, nella porzione nord, nei pressi del cancello di collegamento con il giardino, risulta recintato e all'interno della recinzione risultava presente materiale non meglio identificato fra cui apparivano anche materiali edili. Al riguardo si precisa che ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere smaltito a cura e spesa dell'aggiudicatario nei modi consentiti dalla normativa pro-tempore vigente;

i) La proprietà, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha

dichiarato a verbale l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione.

l) Sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

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

- 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;

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

- 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 specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

- 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 quali 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 quali, 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 sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti

tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistico-edilizia:

La costruzione del fabbricato originario, dalla ristrutturazione del quale ha trovato origine il compendio oggetto del presente Lotto, risultava avvenuta in un'epoca antecedente alla data del 1° settembre 1967, trovandosi già rappresentata sulle mappe di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

Presso il Comune di Camaiore (LU) sono stati rintracciati i seguenti titoli edilizi che riguardano il fabbricato oggetto di indagine; lo scrivente, anche in relazione alle limitazioni di indagine conseguenti alla consultazione dei registri telematici messi a disposizione sul sito istituzione del Comune di Camaiore (LU), non si sente di escludere che ne esistano altri rispetto a quelli di seguito elencati e individuati e precisamente:

- con la Concessione per l'Esecuzione di Opere n° 261 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore (LU) il 3 agosto 1977, è stata autorizzata la *“ristrutturazione e trasformazione di fabbricato colonico”*;

- con la Concessione per la Esecuzione di Opere n° 447 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore il giorno 8 novembre 1979 è stata autorizzata la *“ricostruzione di fabbricato”*; con tale pratica infatti il [REDACTED]

██████████ ebbe a richiedere “ *il rilascio della concessione in sanatoria per la ricostruzione delle strutture crollate relative al fabbricato oggetto della Concessione n. 261 del 3/8/1977*” allegando alla richiesta la “*relazione tecnica sulle condizioni di stabilità del fabbricato colonico in Comune di Camaiore - fraz. Capezzano Pianore Via Paduletto, 110 ang.lo Via Sarzanese int - Proprietà ██████████*” redatta dal geometra Franco Marsili e da esso giurata avanti il Cancelliere della Prefettura di Viareggio in data 7 giugno 1979;

- con la Concessione Gratuita per la Esecuzione di Opere n. 455 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 4 novembre 1980 è stata autorizzata la “*costruzione di recinzione*”;

- con la Concessione gratuita per la Esecuzione di Opere n° 69 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 23 febbraio 1983 è stata autorizzata la “*costruzione di tettoia a sbalzo*” per il parcheggio auto;

- con la Concessione per l'Esecuzione di Opere n° 386 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 19 agosto 1992 è stata autorizzata la “*costruzione piscina*”, decaduta senza l'esecuzione delle opere;

- con la Concessione Edilizia n. 000232/99 rilasciata dal Dirigente del Settore IV del Comune di Camaiore in data 24 giugno 1999 è stata autorizzata la “*realizzazione di piscina, garage e forno*”. In realtà, come rilevabile dalla istanza proposta, dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici ad essa allegati, l'intervento ha riguardato anche l'esecuzione di modifiche interne al piano primo dell'abitazione oltre alla realizzazione di una terrazza coperta sempre al piano primo del fabbricato nella zona ovest;

- con la Concessione Edilizia n. 000414/99 rilasciata dal Dirigente del Settore IV del Comune di Camaiore in data 15 novembre 1999 è stata autorizzata la “*variante in corso d'opera alla C.E. n. 232/99*”;

- con la Concessione Edilizia n° E/02/00081 rilasciata dal Dirigente del Settore IV del Comune di Camaiore in data 24 giugno 2002 è stata autorizzata la “*variante in corso d'opera alle C. ED. 232/99 e 414/99 per ampliamento di civile abitazione ai sensi dell'art. 26 del R.U.*”;

- in data 14 novembre 2002 al protocollo generale n° 40.907/02 è stata depositata al Comune di Camaiore la dichiarazione di ultimazione dei lavori e il certificato di conformità delle opere ai progetti allegati alla Concessione

Edilizia n° 232 del 24 giugno 1999, successiva Variante in Corso d'Opera Concessione Edilizia n° 414 del 15 novembre 1999 e successiva Variante in Corso d'Opera Concessione Edilizia n° 81 del 24 giugno 2002;

- in data 9 febbraio 2004, al protocollo n° 6.804/Edilizia Privata, il geometra Rinaldo Claudio Lari del Collegio dei Geometri di Lucca, ha depositato al Comune di Camaiore il Certificato di Abitabilità dell'immobile ubicato in Camaiore, frazione Capezzano Pianore, Via del Paduletto, censito al Catasto fabbricati del detto Comune nel foglio di mappa 36, mappale 2.104, subalterni 1, 2 e 3, di proprietà [REDACTED] ristrutturato in ordine alle Concessioni Edilizi numeri 232/1999, 414/1999, 81/2002 e stato finale e certificato di conformità protocollo generale n° 40.907/2002.

Nella fase delle ricerche sono stati individuati anche i seguenti provvedimenti edilizi non rintracciati negli archivi comunali e pertanto non visionati:

- Autorizzazione Edilizia n° 581 del 27 dicembre 1991 avente ad oggetto "costruzione di forno";

- Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di edilizia libera NON asseverata (CIL) n° E/2016/0000489 del 6 maggio 2016.

Si sottolinea che non è stato verificato dallo scrivente il deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle eventuali opere in acciaio o calcestruzzo armato e l'esistenza o meno del Certificato di Collaudo delle strutture, ove dovuto.

Nel Piano Operativo comunale approvato dal C.C. con delibera n. 6 del 10 marzo 2022 le aree sopra descritte ricadono nella "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato e rurale" e sono classificate nella zona "*Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto B2*" - disciplinata dall'articolo 23 delle Norme e regole di attuazione e gestione Q.P1. del Piano Operativo.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente fino all'efficacia del Piano Operativo, il fabbricato con la relativa resede risulta ricompreso in zona urbanistica "*B1 - residenziale di completamento*" di cui all'articolo 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Quanto ai terreni esterni alla recinzione e adiacenti a questa, come risulta

dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camaiore in data 24 maggio 2022 al n. 139/2022:

- nel Piano Operativo comunale approvato dal C.C. con delibera n. 6 del 10 marzo 2022, non efficace fino alla conclusione dei termini di pubblicazione, le aree sopra descritte ricadono “*Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti. Territorio urbanizzato e rurale*” e sono così classificate:

a) i mappali 2.100 e parte del mappale 2.096 ricadono nella zona “*Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto B2*” - disciplinata dall'articolo 23 delle Norme e regole di attuazione e gestione Q.P1. del Piano Operativo.

b) i mappali 2.098 e parte del mappale 2.096 ricadono nella zona “*Previsioni di integrazione e dei servizi e delle dotazioni territoriali - FI*” disciplinata dall'articolo 82 delle Norme e regole di attuazione e gestione Q.P1. del Piano Operativo.

c) mappale 2.102 ricade nella zona “*Integrazione, adeguamento e nuove infrastrutture della rete della mobilità I2*” disciplinata dall'articolo 83 delle Norme e regole di attuazione e gestione Q.P1. del Piano Operativo.

d) mappale 2096 ricade anche in parte nella zona “*Aree prevalentemente agricole. Produttive specializzate di costa E2*” disciplinata dall'articolo 51 delle Norme e regole di attuazione e gestione Q.P1. del Piano Operativo.

- nel Regolamento Urbanistico vigente fino all'efficacia del Piano Operativo, le aree risultano ricomprese in zona: “*Area agricola di valenza ambientale*” disciplinata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica dei fabbricati e pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo, che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ossia la Concessione Edilizia n° E/02/00081 rilasciata dal Dirigente del Settore IV del Comune di Camaiore in data 24 giugno 2002, nonchè, con riferimento alla recinzione del fabbricato, la

Concessione n. 455 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 4 novembre 1980, sono emerse le seguenti circostanze:

- fabbricato per abitazione:
 - modeste incongruenze nelle misure planimetriche e altimetriche indicate;
 - piccole modifiche interne ai piani terra e primo;
 - al piano seminterrato, realizzazione di un collegamento con il sottoscala attraverso la muratura portante;
 - al piano terra, il pergolato sul lato sud, è mancante di due pilastri sul lato est ed è stato coperto con un telonato in PVC o similare;
 - nel vano scale di collegamento fra i piano terra e primo, mancata realizzazione della finestra sul lato sud;
- fabbricato accessorio esterno insistente nella zona sud-est della resede:
 - ampliamento realizzato attraverso il tamponamento del porticato del forno. Al riguardo è opportuno precisare che nella relazione tecnico-descrittiva allegata alla Concessione Edilizia n° E/02/00081 si legge testualmente: “ - *modifica del garage esterno modificando il forno come da progetto precedente, con formazione nello stesso, di vano ripostiglio e vano W.C.*”. Dette asserite modifiche però non trovano riscontro negli elaborati grafici prodotti;
 - generalizzate opere di ristrutturazione con cambio di destinazione all'uso residenziale del fabbricato già destinato a garage, oggi composto di ingresso/soggiorno, camera, cucina (realizzata attraverso la chiusura del porticato del forno) e bagno (realizzato nella zona già occupata dal forno). Circa le opere che hanno interessato la zona già occupata dal porticato e dal forno valgono le considerazioni esposte al capoverso precedente;
 - modifiche prospettiche.
- sistemazione esterna del fabbricato:
 - mancata realizzazione dei pergolati previsti sul lato est del garage e sul lato est dell'abitazione;
 - realizzazione di vari modesti volumi tecnici a protezione degli impianti a servizio della casa, della piscina e del sistema di irrigazione della resede;
 - modifiche alla pavimentazione esterna.
- recinzione della resede:

- modifica al disegno e all'ubicazione dei cancelli di ingresso;
- modifiche alla recinzione su muretto nell'angolo sud-est della resede;
- inserimento di cancelli sui lati ovest e sud;

I terreni adiacenti alla resede, in assenza di provvedimenti edilizi, risultano essere stati interessati da:

- realizzazione di recinzione sui terreni adiacenti alla resede sul lato ovest. I terreni interessati risultano essere quelli identificati dal mappale 2.100 e parzialmente, ossia per tutta la sua estensione ovest, parte del lato sud e con un cancello sulla prosecuzione della recinzione della resede, il mappale 2.096;

- realizzazione di un manufatto precario in legno e nylon insistente sul mappale 2.096.

Con riferimento agli abusivismi rilevati e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, a giudizio dello scrivente, ma rimanendo sul punto remissivo ad ogni diversa interpretazione degli uffici competenti in materia, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, l'aggiudicatario potrà procedere nel modo seguente:

A) Opere per le quali dovrà essere prevista la demolizione.

Con riferimento all'ampliamento, alla ristrutturazione e al cambio di destinazione del manufatto accessorio, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n° E/02/00081 risultando le opere realizzate in contrasto con le norme edilizie e igienico-sanitarie vigenti.

Anche la copertura telonata posizionata sul pergolato a sud dovrà essere rimossa riconducendo la struttura all'uso autorizzato.

Oggetto di demolizione dovrà essere anche la struttura precaria in legno e nylon insistente sul terreno identificato dal mappale 2.096.

B) Tutte le altre opere elencate, in luogo della rimessa in pristino stato dei luoghi, qualora l'aggiudicatario lo reputi più conveniente, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, potrebbero essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Camaiore (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni previste e previa VINCOLANTE

verifica in senso positivo:

- quanto alle modifiche interne ed esterne al fabbricato per abitazione, delle superfici dei locali in rapporto alla superficie apribile e illuminante degli stessi e delle disposizioni 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;

- con riferimento al collegamento sulla muratura portante al piano seminterrato con il sottoscala, qualora la stessa risulti realizzata in un'epoca successiva alla nuova classificazione sismica del territorio comunale (Ordinanza PCM 3274/2003 entrata in vigore il 23 ottobre 2005), potrà essere ammessa a sanatoria solo ed esclusivamente se rispondente a quanto disciplinato dai comma 1 - *opere strutturalmente conformi* -, 3 - *opere strutturalmente non conformi e quindi diniego o, se l'opera è conforme alle norme urbanistiche previgenti e vigenti, ordinanza di adeguamento strutturale* - e 4 - *autorizzazione o istanza di deposito delle opere necessarie all'adeguamento ordinato con certificazione di rispondenza e collaudo a fine lavori* - dell'articolo 182 della L.R.T. n° 65/2014. L'onere della verifica dell'epoca di realizzazione dell'opera strutturale e della conformità o meno alla norma, resta a carico dell'aggiudicatario;

- quanto alle recinzioni e alle pavimentazione delle aree, con le limitazioni operanti nella zona in relazione alle disposizioni di natura idraulica (anche con riferimento alla permeabilità dei suoli) e con le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio, nel Regolamento Urbanistico, nel Piano Strutturale e nel Piano Operativo vigenti.

Dovrà altresì essere preventivamente adeguato alla normativa vigente il sistema di smaltimento liquami preesistente.

Per le opere strutturali eseguite anteriormente alla nuova classificazione sismica del territorio comunale, risulterà necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014.

Visti gli abusivismi rilevati, al termine della eventuale procedura di sanatoria, risulterà necessario dotare l'unità abitativa di un nuovo certificato e/o

attestazione di abitabilità (art. 149 L.R.T. n° 65/2014), per l'ottenimento del quale sarà necessario adeguare alle normative specifiche vigenti tutti gli impianti tecnologici presenti a corredo (compreso il sistema degli scarichi) al fine di ottenere le certificazioni di conformità rilasciate da ditte specializzate e l'autorizzazione allo scarico in sito diverso dalla pubblica fognatura.

Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere - anche strutturali - alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per le demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di agibilità dei locali (con relative opere di adeguamento necessarie) e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e dei fabbricati, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al valore unitario di massima frequenza individuato.

Sulla presente vendita non opera la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Stima:

• Descrizione Particolareggiata •

Trattasi di un ampio fabbricato unifamiliare isolato, elevato a due piani fuori terra oltre il seminterrato, corredato da resede pertinenziale sui quattro lati completamente recintata, sulla quale insistono un manufatto accessorio ad un unico piano già destinato a garage e utilizzato impropriamente come abitazione ed una piscina con i relativi accessori e vani tecnici, nonchè da quattro appezzamenti di terreno pertinenziali, esterni alla recinzione ma adiacenti a questa sui lati ovest e sud, della complessiva misura superficiale catastale pari a mq. 1.278,00, il tutto ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Capezzano Pianore, Via Paduletto n. 181.

Capezzano Pianore è una frazione del Comune di Camaiore, posizionata a metà strada fra il capoluogo comunale (distante circa 5,00 Km.) e le spiagge della Versilia di Lido di Camaiore (distanti circa 5,00 Km), sviluppata essenzialmente lungo la Strada Statale 439 Sarzanese Valdera, facilmente

raggiungibile da tutte le principali arterie viarie cittadine (prima fra tutte le Via Italica che, con andamento pressochè rettilineo, collega il capoluogo con la costa) e autostradali (il casello della rete autostradale dista circa 5,5 Km).

La frazione è caratterizzata essenzialmente da ampi spazi aperti in larga parte destinati all'attività orto-floro-vivaistica.

Lungo la Strada Statale 439 si sviluppa il centro cittadino della frazione con la presenza di esercizi commerciali, uffici pubblici e privati, istituti di credito, farmacia, scuola elementare, impianti sportivi, chiesa e cimitero.

La zona è urbanizzata.

Il fabbricato esaminato è raggiungibile dalla Via del Paduletto, viabilità secondaria perpendicolare alla Strada Statale, al margine sud della frazione.

Il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze del parcheggio di Piazza Degli Alpini e risulta raggiungibile, lasciata la Via del Paduletto, mediante una servitù di passaggio su una viabilità privata asfaltata, dotata di sbarra telecomandata, costeggiante appunto la Piazza Degli Alpini e un'ampio parcheggio destinato al rimessaggio di un concessionario di autoveicoli.

In fondo a detta viabilità asfaltata si trovano i due cancelli di accesso alla resede del fabbricato, uno carrabile, in ferro, dotato di apertura automatica e uno pedonale, in legno, inserito su una recinzione in muratura intonacata.

La recinzione prosegue su un muretto intonacato con copertina in cotto su cui sono installati paletti e rete metallica nella quale sono stati inseriti un cancello in ferro sul lato ovest e un cancelletto in ferro in disuso sul lato sud-est dove il muretto diventa un muro; parallela alla recinzione, sul lato interno della proprietà, corre una siepe sempreverde.

La resede a corredo del fabbricato si presenta per lo più sistemata a giardino su cui insistono varie essenze arboree, allo stato molto trascurata. Dai cancelli partono dei camminamenti in pietra fino alla casa e alla zona per la sosta delle auto sul lato est della stessa. Nella zona ovest si trova una piscina realizzata in pannelli di cemento armato rivestita con liner in PVC, delle dimensioni di circa ml. 12 x 6, a doppia profondità, con le scale di accesso disposte a semicerchio sul lato corto a sud, esterne al perimetro e la vasca di compensazione sul lato corto a nord. Intorno alla piscina è presente un'ampia zona pavimentata in cotto con la doccia realizzata su un muretto in pietra, allo stato in abbandono e priva di manutenzione. Completano la zona diversi alberi

di palma di ampie dimensioni.

Al giorno del sopralluogo la piscina risultava in disuso e lo scrivente non è in grado di riferire se gli impianti (elettrico, di filtrazione, scarico, purificazione e ricircolo delle acque) della stessa risultino allo stato funzionanti non avendo al riguardo ricevuto chiare e sufficienti informazioni; è molto probabile che debbano essere effettuati interventi di manutenzione, ammodernamento e messa a norma.

Perimetra la casa e il manufatto accessorio un marciapiede in cotto.

Pavimentato in cotto risulta essere anche lo spazio sia sotto il porticato sul lato sud, sia sotto il pergolato sul lato nord dell'abitazione, nonché l'area interposta fra il lato est del manufatto accessorio e la recinzione.

Sull'area esterna a corredo insistono anche gli impianti a servizio sia della piscina che della resede stessa quali, a titolo esemplificativo, l'autoclave con il sistema di irrigazione posizionati in un volume tecnico in angolo nord-ovest, quadri elettrici e altro in un volume tecnico in angolo sud-ovest; un ulteriore volume tecnico è in angolo sud-est.

L'ampio fabbricato, elevato a due piani fuori terra oltre una parte seminterrata, risulta così articolato:

- al piano terra, porticato sul lato nord, zona di ingresso/disimpegno con ripostiglio sottoscala, scale di accesso al piano primo, antibagno e bagno. Sulla sinistra dell'ingresso si accede ad un ampio vano per studio mentre sulla destra dell'ingresso si raggiunge un'ampia zona soggiorno (con aperture sia sul porticato a nord che sul pergolato a sud) suddivisa dall'adiacente zona pranzo da un caminetto aperto su due lati. La zona pranzo è collegata con la cucina dalla quale si può uscire sul pergolato e raggiungere il locale caldaia.

- al piano primo, lasciate le scale, si apre un lungo corridoio/disimpegno da quale, proseguendo verso destra, si raggiungono un ripostiglio, un bagno e due camere mentre, proseguendo verso sinistra, si raggiungono una stanza armadi, una zona studio di passo dalla quale si accede ad un servizio igienico e ad una camera, quest'ultima con accesso ad una terrazza realizzata sulla cucina.

Sotto il pergolato, lungo il muro perimetrale della cucina, si trovano le scale di accesso al piano seminterrato, suddiviso in due locali, uno più ampio per cantina e uno più piccolo per sgombero/lavanderia, quest'ultimo collegato anche alla zona sottoscala.

Il fabbricato risulta realizzato in muratura intonacata e tinteggiata con solai di piano e di copertura laterocementizi, copertura in elementi di cotto, con canale e discendenti in rame. La copertura della camera al piano primo sul lato ovest è realizzata in elementi di legno con tabelle di laterizio intonacate.

Il fabbricato è caratterizzato da ampie gronde su tutti i lati e dal porticato sul lato sud la cui copertura prosegue sul medesimo lato e sul lato est come tettoia.

Le finiture del fabbricato, tutte di buona qualità con riferimento al periodo della loro installazione, risultano le seguenti:

- al piano seminterrato:
 - scale di accesso in cotto;
 - pareti intonacate e tinteggiate;
 - pavimenti in monocottura;
 - impianto elettrico sotto traccia;
 - impianto idraulico nel locale sgombero attrezzato come locale lavanderia;
 - finestre in legno e vetro.

Sono stati rilevati evidenti segni di infiltrazioni di umidità con formazione di muffe ed efflorescenze con, in alcuni punti, distacco dell'intonaco, soprattutto nel locale sgombero/lavanderia.

- al piano terra:
 - pavimenti in parquet ad eccezione della cucina con pavimenti in ceramica;
 - pareti e soffitti intonacate e tinteggiate ad eccezione dell'ingresso/soggiorno e delle scale dove le pareti sono rivestite con carta da parati e della cucina, dove le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica;
 - bagno con pavimenti in ceramica, dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia, pareti rivestite in carta da parati;
 - scale rivestite in legno;
 - porte interne dello studio, del ripostiglio, dell'antibagno e del bagno in legno;
 - porte interne del soggiorno e della cucina in legno e vetro;
 - porte-finestre "all'inglese" in legno e vetrocamera di basso spessore,

dotate di persiane in legno;

- portoncino di ingresso in legno;

- finestre "all'inglese" in legno e vetrocamera di basso spessore, con persiane in legno;

- al piano primo:

- pavimenti in parquet;

- pareti intonacate e tinteggiate;

- bagno accessibile dal corridoio/disimpegno con pavimenti in legno, rivestimenti in ceramica per un'altezza di circa 1 ml., dotato di lavabo in mobile attrezzato, w.c., bidet e doccia;

- bagno accessibile dallo studio, mediante porta scorrevole in legno a due ante, con pavimento in legno, pareti intonacate e tinteggiate, dotato di due lavabi, vasca idromassaggio e, in una zona separata dal resto della stanza, il w.c. e il bidet. Tutti i sanitari sono di buona fattura;

- porte interne in legno;

- finestre "all'inglese" in legno e vetrocamera di basso spessore, con persiane in legno;

- terrazza accessibile dalla camera con pavimenti in monocottura, parapetti in muratura intonacata in pessimo stato di conservazione con copertina in elementi di cotto, punti luce integrati nella muratura.

Il fabbricato è dotato di impianto termico a termosifoni alimentati da una caldaia a gas posizionata in apposito locale con accesso dall'esterno dell'abitazione.

L'impianto elettrico, sottotraccia, è dotato di quadro generale.

E' presente l'impianto di allarme e l'impianto di condizionamento a split con unità esterna posizionata in terra nella zona sud-ovest del giardino.

Tutti gli impianti, come dichiarato dalla proprietà, non sono dotati di certificazione di conformità.

Non è stato possibile verificare l'efficienza e la funzionalità degli impianti presenti.

Il fabbricato risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, di acqua potabile, di gas metano, mentre gli scarichi sono convogliati in un sistema di fosse biologiche in ordine alle quali, lo scrivente, non ha rintracciato l'autorizzazione allo scarico.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione e non sono state rilevate particolari criticità se si eccettuano localizzati fenomeni di condensa e umidità con formazioni di muffe e condense; la mancanza di una cura periodica mostra però i suoi segni e quindi si rendono necessari interventi manutenzione generalizzati alle finiture (sia interne che esterne) e agli impianti tecnologici.

Il manufatto accessorio posizionato nella zona sud-est della resede, già destinato a garage, realizzato in muratura intonacata e tinteggiata con solaio di copertura in legno e verosimilmente in laterizio, con manto in cotto con canale e discendenti in rame, al momento del sopralluogo si presentava arbitrariamente adibito a residenza composta da ingresso/soggiorno, camera, cucina e bagno, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in cotto, porte interne in legno, finestre e porte-finestre in alluminio (o pvc) e vetro, impianto elettrico sottotraccia, impianto termico a termosifoni in acciaio alimentati da caldaia murale a gas posizionata esternamente sulla parete ovest, impianto di condizionamento a split e unità esterna posizionata in terra esternamente sul lato sud, servizio igienico dotato di lavabo, bidet e w.c. sospesi, ampia doccia con rivestimenti in piastrelle a mosaico.

Completano la proprietà quattro appezzamenti di terreno pertinenziali adiacenti l'uno all'altro, esterni alla recinzione, dalla forma per lo più rettangolare, incolti, coperti da una fitta vegetazione e in stato di abbandono (con l'esclusione di una parte dell'appezzamento identificato dal mappale 2.102, coltivato assieme a maggior superficie di altri terreni di proprietà di terzi) insistenti sui lati ovest e sud della resede, in parte recintati, della superficie catastale complessiva di mq. 1.278,00, accessibili esclusivamente attraverso un cancello ricavato nella recinzione della resede dell'abitazione nella zona nord-ovest aperto sull'appezzamento identificato in catasto dal mappale 2.100 (un altro cancello, allo stato non utilizzabile, risulta presente nella zona sud-est della recinzione, sul mappale 2.102) e sui quali insiste un manufatto precario in legno e teli di nylon da rimuovere.

Tutte le superfetazioni, per le quali non risulta ammissibile la regolarizzazione, non verranno conteggiate come tali, nè nella determinazione delle superfici, nè tantomeno nel calcolo del valore; lo scrivente assumerà i dati metrici dei luoghi come ricondotti in pristino stato mentre, con riferimento alla

determinazione del valore, come già precisato, verranno assunti appositi coefficienti di ponderazione in diminuzione, atti a tenere nella giusta considerazione i costi necessari per tutte le regolarizzazioni necessarie.

Pertanto, i dati tecnici del compendio immobiliare descritto al presente Lotto, al netto degli abusivismi in termini di superficie e di volume, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, in parte direttamente in loco, in parte dai documenti catastali, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

- ... Piano Seminterrato: mq. 50,00 circa
- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 160,00 circa
- ... Porticato al Piano Terra: mq. 40,00 circa
- ... Centrale Termica al Piano Terra: mq. 5,00 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: mq. 135,00 circa
- ... Terrazzo al Piano Primo: mq. 12,00 circa
- ... Manufatto Accessorio: mq. 40,00 circa
- ... Resede (comprensiva dell'area del pergolato e della piscina): mq. 1.977,00 circa (calcolata sottraendo dalla superficie catastale del mappale 2.104 la superficie coperta dai fabbricati)
- ... Terreno adiacente alla resede: mq. 1.278,00 (pari alla superficie catastale).

• Altezze Interne:

- ... Abitazione al Piano Seminterrato: ml. 2,35 circa
- ... Abitazione al Piano Terra: ml. 2,70 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: ml. 2,70 circa (nel bagno con accesso dallo studio ml. 2,55 circa, nella camera ad ovest max ml. 3,30 circa e min. ml. 2,60 circa).
- ... Manufatto Accessorio: min. ml. 2,30 circa e max ml. 2,95 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

- ... Abitazione al Piano Seminterrato: mq. 40 circa
- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 130,00 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: mq. 105,00 circa.
- ... Manufatto accessorio: mq. 30,00 circa.

• *Valutazione* •

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri

adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL) che verrà utilizzata per la determinazione della Superficie Commerciale.

Il terreno adiacente alla resede del fabbricato verrà valorizzato autonomamente in relazione alla sua superficie catastale che equivale pertanto alla sua Superficie Commerciale.

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie abitativa), facendo riferimento ai coefficienti pubblicati da “Tecnoborsa”, è stato così rilevato:

- fra la sup. dei locali al piano seminterrato e la superficie principale: 0,40
- fra la sup. del locale caldaia al piano terra e la superficie principale: 0,35
- fra la sup. del porticato al piano terra e la superficie principale: 0,30
- fra la sup. del terrazzo al piano primo e la superficie principale: 0,30
- fra la sup. del manufatto accessorio e la superficie principale: 0,50
- fra la sup. della resede e la superficie principale: 0,10 fino a 25 mq. la parte eccedente 0,02. Tale coefficiente tiene conto delle attrezzature e delle alberature insistenti su essa.

La superficie commerciale dell'immobile esaminato, nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq.:

nr	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Commle mq.
1	Abitazione PT e P1	295	1,00	295,00
2	Locali seminterrati	50	0,40	20,00
3	Centrale Termica	5	0,35	1,75
4	Porticato	40	0,30	12,00
5	Terrazzo	12	0,30	3,60
4	Manufatto accessorio	40	0,50	20,00
5	Resede fino a 25 mq.	25	0,10	2,50
6	Resede eccedente	1.952	0,02	39,04
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				393,89

La Superficie Commerciale del terreno adiacente alla resede risulta pari a mq. 1.278,00 (equivalente alla superficie catastale).

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita nell'ultimo triennio, consultando i dati pubblicati da osservatori del mercato e interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i risultano risultano i seguenti:

A) Per quanto attiene ad atti di compravendita aventi ad oggetto immobili comparabili con quello esaminato e compravenduti nell'ultimo triennio:

a.1) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Manuele Stella Lorini di Lucca del 26 marzo 2021, repertorio n° 3.011, trascritto a Lucca il 2 aprile 2021 al n° 4.241 di registro particolare avente ad oggetto una villetta unifamiliare ad uso civile abitazione posta in Comune di Camaiore (LU) frazione Capezzano Pianore, Via Antenna snc, elevata su due piani fuori terra e composta al piano terra da ingresso con vano scale per l'accesso al piano superiore, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, vano armadi, bagno, centrale termica - ripostiglio con accesso esterno; portico lato nord ovest; al piano primo da disimpegno, ripostiglio, camera con terrazzo e bagno. Il tutto corredato da ampio terreno uso resede su quattro lati, recintato, al quale si accede dalla via Antenna ed altresì da garage composto da unico vano, censita al Catasto Fabbricati di Camaiore nel foglio 36, mappale 2904, subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, Classe 1, vani 9, superficie catastale totale di mq. 184, totale escluse aree scoperte di mq. 160, rendita catastale Euro 1.282,88 e mappale 2904 subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, classe 3, mq. 20, superficie catastale totale di mq. 25, rendita catastale Euro 52,68. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali, la costruzione ha avuto inizio nell'anno 2017 ed è stato dichiarato abitabile nell'anno 2021, è dotato di APE che lo ricomprende nella classe energetica "A3". Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 465.000,00 *(che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 2.527,00)*;

a.2) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Frati di Viareggio (LU) del 23 dicembre 2019, repertorio n° 8.710, trascritto a Lucca il 30 dicembre 2019 al n° 15.036 di registro particolare, avente ad oggetto, in

Comune di Camaiore (LU), frazione Capezzano Pianore, Via del Paduletto n. 272, un'unità immobiliare per civile abitazione disposta su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, piani tra loro collegati tramite scala interna, costituita al piano seminterrato da vani cantina e ripostiglio, al piano terra da soggiorno, cucina-tinello, disimpegno, bagno e due terrazze con pergolato ed al piano primo da disimpegno, tre camere di cui una con doccia/w.c. e ripostiglio, bagno e terrazza, corredata da pertinenziale resede circostante, rappresentato nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore, al foglio 36, particella 2217, Zona Censuaria 1, Categoria A/7, Classe 1, Vani 9, superficie catastale totale mq. 182, Totale escluse aree scoperte mq. 176, Rendita Catastale Euro 1.282,88. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali, la sua costruzione è iniziata nell'anno 2003 ed è stato dichiarato abitabile nell'anno 2006, è dotato di APE che lo ricomprende nella classe energetica E. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 375.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 2.060,00);

B) Quotazioni immobiliari pubblicate dagli osservatori del mercato estratti nel mese di maggio 2022:

b.1) Quotazioni dell'osservatorio del sito web "borsinoimmobiliare.it":

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.847	Euro 2.390	Euro 2.934

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2021:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2200	L	6,3	7,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1600	2000	L	4,9	6,3	N
Box	Normale	800	1100	L			
Ville e Villini	Normale	2000	2900	L			

Dall'analisi dei comparabili e dal confronto degli stessi, lo scrivente ha potuto rilevare che il *Valore di Massima Frequenza*, al metroquadrato di superficie commerciale, per gli immobili a destinazione "ville e villini", sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza*: €/mq. 2.350,00 circa.

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 costruttiva;
- l'area esterna pertinenziale e i relativi corredi fra i quali spicca la piscina (non presente nei comparabili rinvenuti);
- l'ubicazione favorevole, a mezza strada fra il capoluogo comunale e la costa versiliese;

• difetti

- le regolarizzazioni necessarie da operare anche attraverso opere di ripristino;
- la vetustà dell'immobile;
- le generalizzate opere di manutenzione necessarie;
- la mancanza delle conformità degli impianti tecnologici.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto congruo adottare un

coefficiente di ponderazione pari al 25% a deprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato che, complessivamente, tenga conto dei rischi e degli oneri che l'acquirente andrà ad assumere rispetto a tutti i problemi evidenziati. Si evidenzia nuovamente che, nella stima, è già compresa la penalizzazione che tiene conto in via orientativa degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie, anche con riferimento alla ipotizzata necessità di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione dei manufatti non legittimi e non sanabili, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

• Euro 1.760,00 (Euro millesettecentosessanta/00) al mq. di superficie commerciale.

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore di mercato riferito alla piena proprietà del fabbricato oggetto di stima risulta essere determinato nella seguente cifra:

$$\text{- mq. } 393,89 \times \text{€}/\text{mq. } 1.760,00 = \text{€ } 693.246,00$$

Quanto ai terreni adiacenti alla recinzione, ma esterni alla stessa, lo scrivente, ritenuto che gli stessi potenzialmente possono divenire l'estensione della resede pertinenziale del fabbricato, ritiene congruo attribuire agli stessi il valore unitario di €/mq. 26,00, pari al 75% del prezzo marginale della resede (€ 1.760,00 x 0,02 x 75%).

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore di mercato riferito alla piena proprietà dei terreni esterni alla recinzione del fabbricato oggetto di stima, risulta essere determinato nella seguente cifra:

$$\text{- mq. } 1.278,00 \times \text{€}/\text{mq. } 26,00 = \text{€ } 33.228,00$$

Il valore di stima complessivo del Lotto in esame risulta pertanto pari ad Euro:

Fabbricato	€ 693.246,00
<u>Terreni</u>	<u>€ 33.228,00</u>
TOTALE	€ 726.474,00

Lo scrivente, infine, considerato che:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;

- nelle vendite giudiziarie l'esborso del complessivo prezzo di aggiudicazione avviene, generalmente in un periodo di tempo limitato;

in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 20%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, 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 € 580.000,00 (Euro cinquecentoottantamila/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" copia planimetrie catastali;
- "4" documentazione fotografica;
- "5" copia certificato di destinazione urbanistica;
- "6" copia estratto di matrimonio;

Precisazioni finali:

Si precisa che l'interrogazione della banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate, al conto del soggetto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] alla data del 24 febbraio 2022 fa rilevare, oltre agli immobili in questo elaborato descritti, anche l'errata intestazione di un appartamento in Comune di Viareggio (LU), censito al Catasto Fabbricati nel foglio 12, mappale 104, subalterno 11, Categoria A/3, Classe 6, Vani 4,5 e Rendita Catastale € 672,81, Via Amerigo Vespucci 22, Piano Terzo, da [REDACTED] venduto a certo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carresi Gabriele di Borgo San Lorenzo del 29 novembre 1995, repertorio n° 127.945/9.156, trascritto a Lucca il 7 dicembre 1995 al n° 15.469 di registro particolare.

Tutto quanto sopra in pagine trentacinque fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 26 maggio 2022

geom. Luca Turri

