

# TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE FALLIMENTARE  
Giudice Delegato: Dott. Carmine CAPOZZI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA FALLIMENTARE n° 28 / 2020**

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Curatore Fallimentare  
**Dott.ssa Chiara BRIZZI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio  
**geom. Gabriele RINALDI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE di STIMA e allegati**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

geom. Gabriele Rinaldi • Via Giuseppe Mazzini, n° 70 - 55100 Lucca (LU) •  
Tel. 347.5944184 • e-mail: rinaldi.gabriele@libero.it • p.e.c.: gabriele.rinaldi@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto **geometra Gabriele Rinaldi**, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n° 1.747, con studio in Lucca, Via Giuseppe Mazzini n° 70, Tel. 347.5944184, e-mail: rinaldi.gabriele@libero.it, P.E.C: gabriele.rinaldi@geopec.it, con la presente conferisce alla Dottoressa Chiara BRIZZI, Curatore del Fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n°28 in data 2 marzo 2020, al conto del signor [REDACTED], titolare dell'omonima impresa individuale, con sede in Camaiole (LU), Via Nardi n° 3, [REDACTED], e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà del soggetto fallito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PREMESSO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- che, sulla base delle informazioni fornite dal Curatore Fallimentare, il signor [REDACTED] soggetto fallito, risulta titolare dei diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà sui seguenti beni immobili:

- unità immobiliare per civile abitazione, elevata a due piani fuori terra, in linea con altre, ubicata in Comune di Camaiole (LU), frazione Vado, Via Nardi n°3, corredata da manufatti accessori con relativa area pertinenziale posti poco distanti;

- appezzamento di terreno con soprastanti due manufatti a struttura precaria adibiti a ripostiglio, uno dei quali realizzato in assenza di titolo e quindi da demolire, ubicati in Comune di Camaiole (LU), frazione Lido di Camaiole, Località Termine, Via Trebbiano;

- che il consulente della curatela ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali e ipo-trascrizionali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, oltre alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Camaiole (LU);

- che in relazione ai suddetti immobili, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla descrizione e valorizzazione dei medesimi componendo DUE LOTTI;

- 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 mono-parametrica" 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,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 dissomiglianza 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".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel II° semestre dell'anno 2021 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

Tutto ciò premesso si espone quanto segue, facendo presente che la relazione verrà articolata secondo il seguente:

## INDICE

- **LOTTO PRIMO** (pag. 3, All. 1, 2, 3, 4) I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà su un'unità immobiliare per civile abitazione corredata da manufatti accessori e terreno pertinenziale poco distanti, ubicata in Comune di Camaione (LU), frazione Vado, Via Nardi n° 3 (Catasto Fabbricati, foglio 15, mappale 169 e mappale 163);

*Valore di Vendita Giudiziarie € 10.280,00\**

- **LOTTO SECONDO** (pag. 14, All. 5, 6, 7, 8, 9) I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà su di un appezzamento di terreno con soprastanti due manufatti a struttura precaria adibiti a ripostiglio, uno dei quali da demolire, ubicati in Comune di Camaione (LU), frazione Lido di Camaione, Località Termine, Via Trebbiano (Catasto Fabbricati, foglio 15, mappali 2452 e 2723 e Catasto Terreni foglio 15 mappali 2.080, 2.722);

*Valore di Vendita Giudiziarie € 3.191,00\**



ampliamento" dell'8 giugno 1990, n. 2941.1/1990, protocollo n. 225905, mediante la quale è stata soppressa l'unità identificata nel foglio 15, dai mappali 163 e 169, graffiati.

I manufatti accessori con relativa resede posti poco distanti dall'abitazione risultano censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU), nel foglio di mappa 15, mappale 163, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 33, Superficie Catastale mq. 47, Rendita Catastale € 54,54, dati censuari attribuiti con la variazione per "frazionamento per trasferimento di diritti - ampliamento" dell'8 giugno 1990, n. 2941.1/1990, protocollo n. 225905, mediante la quale è stata soppressa l'unità identificata nel foglio 15, dai mappali 163 e 169, graffiati.

Al Catasto Terreni, il mappale 163 del foglio 15 di Camaiore (LU), ente urbano di mq. 121, deriva dall'unione dei mappali 163 e 164 avvenuta in forza di Variazione n. 12139.1/2002 del 26 novembre 2002 Pratica n. 44555.

#### ESAME DELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NOTE SUL CATASTO:

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che le planimetrie degli immobili depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, corrispondono sostanzialmente con lo stato rilevato.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati.

#### PROVENIENZA:

I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà sugli immobili in questione sono pervenuti al signor [REDACTED] in forza dell'apertura della successione del signor [REDACTED] dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio (LU) il 25 settembre 2007 al n. 56, volume 711, trascritta a Lucca il 9 novembre 2007 al n° 13.479 di registro particolare.

*Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che:*

- ai coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

[REDACTED], la piena proprietà sul compendio in esame pervenne per atto di acquisto ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 1° agosto 1990, repertorio n° 17.849, trascritto a Lucca il 7 agosto 1990 al n° 8.287 di registro particolare;

- NON risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità di [REDACTED].

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI O COMUNQUE RILEVANTI AI FINI DELLA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI:

• Trascrizioni •

1) **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta a Lucca in data 9 aprile 2020 al n° 3.350 di registro particolare, a favore della MASSA DEI CREDITORI, in ordine alla sentenza emessa dal Tribunale di Lucca in data 2 marzo 2020, repertorio n° 29/2020, fallimento n° 28/2020, contro i diritti di 1/6 (un sesto) della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 15 mappale 163 e nel foglio 15 mappale 169, oltre a maggior consistenza.

• Iscrizioni •

1) **Ipoteca Volontaria iscritta a Lucca in data 30 aprile 2004 al n° 1.823 di registro particolare**, a favore di "[REDACTED]" [REDACTED] in ordine a contratto di mutuo ai rogiti de Notaio Iantaffi Adriana del 23 aprile 2004, repertorio n° 40.961, a garanzia di ipoteca di € 150.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale, contro la piena piena proprietà spettante ai signori [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 15 mappale 163 e nel foglio 15 mappale 169.

2) **Ipoteca Legale iscritta a Lucca in data 20 marzo 2018 al n° 603 di registro particolare**, derivante da iscrizione a ruolo emesso [REDACTED] [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED], a garanzia di € 91.650,80, di cui € 45.825,40 di capitale, contro i diritti di 1/6 (un sesto) della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 15 mappale 163 e nel foglio 15 mappale 169, oltre a maggior consistenza.

**SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE:**

L'accesso all'unità immobiliare e ai relativi accessori avviene, lasciata la Via Mezzo, transitando su Via Nardi per poi proseguire su un passo comune in Catasto di Camaiore (LU) identificato dal mappale 168 del foglio 15.

Si riferisce infine che, vista la natura del fabbricato di cui l'abitazione è parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

**VINCOLI:**

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, di Piano Strutturale Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli

sovraordinati, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'unità immobiliare risulta occupata dal soggetto fallito e dagli altri comproprietari.

**INTESTAZIONE DEI BENI, STATO DELL'IMMOBILE E ALTRE NOTIZIE:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta, con le relative pertinenze, risulta intestata al soggetto fallito per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) alla data del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare, nei manufatti accessori e sul terreno annesso, è stata rilevata la presenza di oggetti e altro materiale non meglio classificato dallo scrivente. Ogni rifiuto presente sui luoghi al momento della vendita del presente Lotto dovrà essere smaltito a cura e spesa dell'aggiudicatario il tutto nei modi consentiti dalla normativa di settore;

b) non sono state prodotte allo scrivente e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti. A tale proposito 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;

c) 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 ascrivibile l'unità immobiliare e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione;

d) il soggetto fallito, sentito esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza di cisterne e/o serbatoi interrati a servizio dell'unità immobiliare esaminata;

e) il soggetto fallito, sentito esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione;

f) 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 mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
  - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
  - indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato 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 residui 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 delle unità immobiliari esaminate delle quali, 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, delle unità immobiliare esaminata delle 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.) delle unità immobiliari esaminate delle 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 delle unità immobiliari esaminate delle quali, 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 di 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:**

Circa l'abitazione, le indagini e i documenti consultati, hanno fatto emergere la sua preesistenza alla data del 1° settembre 1967; è presente infatti agli atti del catasto un accertamento catastale dell'unità immobiliare portante la data del 28 dicembre 1939.

Circa i manufatti accessori posti poco distante dall'abitazione, le indagini esperite hanno permesso di determinare in modo altrettanto certo la loro preesistenza alla suddetta data del 1° settembre 1967 risultando i medesimi rappresentati, nella loro consistenza originaria, già sulle mappe d'impianto del Nuovo Catasto Terreni di Camaiore.

Al riguardo si riferisce che in allegato alla Pratica Edilizia rubricata dal Comune di Camaiore al n° 889 nell'anno 2003 e inerente una richiesta di autorizzazione edilizia formulata dal signor ██████████ per il rifacimento del manto di copertura dei suddetti manufatti, richiesta poi non sfociata nella relativa autorizzazione, è presente una dichiarazione resa dal richiedente del seguente letterale tenore: *"Dichiara che il fabbricato non è stato oggetto di sanatoria edilizia in quanto da sempre esistente (ante 1942)"*.

Inoltre, dalla consultazione della fototeca messa a disposizione dalla Regione Toscana sul sito "geoscopio", ed in particolare dell'ortofoto riferito all'anno 1954, è possibile scorgere la presenza di manufatti sull'area interessata.

In ultimo, comunque, nell'atto ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 1° agosto 1990, repertorio n° 17.849, trascritto a Lucca il 7 agosto 1990 al n° 8.287 di registro particolare, mediante il quale i coniugi signori [REDACTED] ebbero ad acquistare il compendio esaminato, la parte venditrice [REDACTED] così dichiaravano: ". . . che l'immobile è stato costruito in epoca di gran lunga anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi edilizi . . .".

Nel vigente Piano Operativo Comunale i fabbricati e le aree a corredo risultano classificati in area "Art. 21. Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3)" ed in particolare negli "insediamenti classificati di interesse ambientale (2)" normati dal comma 5.

Giudizio di conformità.

Con riferimento all'abitazione, raffrontando lo stato dei luoghi con l'unico documento che la raffigura ossia la planimetria depositata agli atti del catasto, non si segnalano difformità degne di nota. Si porta l'attenzione sul fatto che nelle mappe di impianto del Catasto Terreni del foglio 15 di Camaiole, il mappale 169 non riporta sul lato nord l'ampliamento del servizio igienico; la scheda di classamento dell'unità immobiliare del 12 gennaio 1943 descrive però la stessa come composta da una latrina come accessorio diretto. L'unità risulta infatti rappresentata correttamente sulla mappa wegis e sulla planimetria catastale depositata l'8 giugno 1990 al n. 2941. Dal sopralluogo effettuato all'immobile, a giudicare dai materiali e dalle finiture riscontrate, parrebbe che in un'epoca non nota, la stessa sia stata oggetto di opere di manutenzione generalizzate. Nessun provvedimento inerente la realizzazione della recinzione e la pavimentazione della resede, è stato rintracciato.

Con riferimento ai manufatti accessori, raffrontando lo stato dei luoghi con l'unico documento che la raffigura ossia la planimetria depositata agli atti del catasto, non si segnalano difformità degne di nota.

Al riguardo è però opportuno sottolineare che:

- la mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni del foglio 15 di Camaiole riporta i manufatti con una rappresentazione diversa da quella poi raffigurata sulla mappa wegis e sulle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio; in particolare la stessa risulta mancante della porzione dei manufatti che si propaga sulla resede verso sud;

- con pratica edilizia n. E/003/889 il signor [REDACTED] ebbe a richiedere al Comune di Camaiole l'autorizzazione per il rifacimento del manto di copertura, autorizzazione che non risulta essere stata rilasciata ma le opere di rifacimento, almeno di una porzione dei manufatti, quella che si propaga sulla resede verso sud, risultano eseguite unitamente alle opere di manutenzione delle facciate. Dette opere quindi, risultano realizzate in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Nessun provvedimento inerente la realizzazione della recinzione dell'area, è stato rintracciato.

Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari per la regolarizzazione dei luoghi (regolarizzazione che potrebbe avvenire anche con opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi) e per l'eventuale ottenimento del certificato e/o attestazione di agibilità, 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.

Per tutto quanto sopra, sulla presente vendita non opera la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa.

Per quanto occorrer possa, a giudizio dello scrivente, ma rimanendo sul punto remissivo ad ogni diversa interpretazione che il Giudice Delegato, il Curatore Fallimentare o l'eventuale Notaio rogante vorranno esprimere, le difformità rilevate non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile.

#### **STIMA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione abitativa, porzione nord-ovest di un più ampio fabbricato, sito nel territorio del Comune di Camaione, nella frazione di Vado, zona precollinare a nord-est del capoluogo comunale, dal quale dista circa 2 km.

La zona è mediamente urbanizzata.

L'abitazione, elevata a due piani fuori terra, si presenta con una struttura portante mista di pietra e mattoni, solai di piano in acciaio e laterizio, pareti divisorie interne in muratura, copertura in tegole marsigliesi con canale e discendenti in ferro.

L'abitazione esaminata, si presenta con le seguenti finiture:

- facciate con intonaco bugnato tinteggiato;
- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate;
- finestre in alluminio dotate di avvolgibili;
- scale in muratura con pedate in marmo;
- locale igienico con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas posizionata esternamente sul prospetto nord con canna fumaria esterna in acciaio a sfociare sopra la copertura del servizio igienico.

La zona è servita dalla rete idrica e da quella del gas metano. E' presente la fognatura.

Complessivamente lo stato di conservazione è insufficiente; sono stati riscontrati importanti ed evidenti segni di infiltrazione e altri, più in generale, di umidità, con formazioni di muffe e distacco dell'intonaco. Inoltre all'interno dell'abitazione è stata rilevata la presenza di molto materiale non meglio identificato che non ha permesso un'adeguata indagine dei locali e dei luoghi.

La piccola resede esterna sul lato nord, si presenta pavimentata e recintata, accessibile attraverso un cancellino carrabile.



I manufatti pertinenziali esterni posti poco distante dall'abitazione, insistono su un terreno recintato, e risultano tutti ad un unico piano fuori terra, realizzati con una struttura portante di elevazione in muratura e una copertura per lo più in legno e laterizio (in una piccola porzione la copertura è in pannelli di vetroresina). La parte dei manufatti che si propaga verso sud, è stata oggetto di opere di manutenzione alla copertura e alle facciate, mentre le altre porzioni si presentano in pessimo stato di conservazione. In alcune zone è presente l'impianto elettrico.

Nei locali e sull'area a corredo, è stata rilevata la presenza di molto materiale non meglio identificato che non ha permesso un'adeguata indagine dei luoghi.

I dati tecnici dell'unità, con misure rilevate dagli elaborati grafici catastali, risultano i seguenti:

- Superficie Esterna Lorda Abitazione (S.E.L.): mq. 88,00 circa
- Superficie Interna Netta Abitazione (S.I.N.): mq. 61,00 circa
- Resede Abitazione: mq. 28,00 circa
- Altezze Interne Abitazione: ml. 2,95 circa al Piano Terra, ml. 2,85 circa al piano primo e ml. 2,48 nel servizio igienico;
- Superficie Esterna Lorda Accessori (S.E.L.): mq. 38 circa
- Superficie Interna Netta Accessori (S.I.N.): mq. 30,00 circa
- Altezze Interne Accessori: ml. variabili da ml. 2,45 circa a ml. 2,55 circa - ml. 2,20 circa nei due piccoli ripostigli;
- Resede Accessori: mq. 76,00 circa.

• Valutazione •

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali.

Per la valutazione dell'immobile in esame è stato utilizzato il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

• 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 manufatti accessori 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.

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.:

ASTE GIUDIZIARIE®

1 Abitazione	88	1,00	88,00
2 Manufatto accessorio	30	0,50	15,00
3 Resede fino a 25 mq.	25	0,10	2,50
4 Resede eccedente	79	0,02	1,58

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 107,08

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dalle indagini di mercato effettuate sono stati rintracciati i seguenti immobili ritenuti "comparabili" idonei per tipologia, ubicazione e caratteristiche costruttive con l'unità immobiliare oggetto di studio e precisamente:

- In Comune di Camaiore, frazione Vado, Via di Mezzo n° 99/A, unità immobiliare a uso civile abitazione, rappresentata al Catast. Fabbricati di Camaiore nel foglio di mappa 15, mappale 184 Sub. 4, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Vani 5, della Superficie Commerciale pari a mq. 102,5, oggetto del contratto di compravendita del 15 novembre 2019 ai rogiti del Notaio MARVASO Marco di Viareggio, Repertorio n. 15037, trascritto a Lucca al n. 13115/2019 di registro particolare in data 19 novembre 2019, al prezzo di € 85.000,00 (€/mq. 833,00);

- In Comune di Camaiore, frazione Vado, Via di Mezzo n° 119, unità immobiliare a uso civile abitazione, rappresentata al Catast. Fabbricati di Camaiore nel foglio di mappa 15, mappale 266, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 4, Vani 4,5, della Superficie Commerciale pari a mq. 95,00, oggetto del contratto di compravendita del 16 marzo 2021 ai rogiti del Notaio MASTROMARINO Lucia di Viareggio (LU) Repertorio n. 626 trascritto a Lucca al n. 4581/2021 di registro particolare in data 12 aprile 2021 al prezzo di € 72.500,00 (€/mq. 763,00);

Dall'analisi del dato medio reale del valore al mq. sopra rilevato e dal confronto del medesimo con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto constatare che il Valore di Massima Frequenza, al metroquadrato di superficie commerciale, per "abitazioni" della categoria catastale A/4, in stato conservativo "normale", sia quantificabile in:

- Valore di Massima Frequenza Abitazioni: €/mq. 800,00 circa.

Per dovuta conoscenza si riportano anche gli estratti dalla banca dati OMI relativi al I° semestre dell'anno 2022:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1750	L	4,3	6,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	3,6	5,3	N
Box	Normale	580	870	L			
Ville e Villini	Normale	1700	2550	L			

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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*
  - l'ubicazione in una zona commercialmente attiva;
  - i locali a corredo a disposizione;
- *difetti*
  - lo stato di conservazione;
  - la presenza di molto materiale da smaltire all'interno dei fabbricati e sulle aree a corredo;
  - le regolarizzazioni necessarie;
  - le mancate verifiche che limitano la presente esposizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto esposto, considerata la tipologia e le caratteristiche dell'oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto di utilizzare un coefficiente di ponderazione del 10% in diminuzione del valore di massima frequenza rilevato, 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 delle opere non legittime e non sanabili, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 720,00 (Euro settecentoventi/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima ossia:

$$\text{- mq. } 107,08 \times 720,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 77.098,00^*$$

Rapportando il valore di mercato intero ai diritti di proprietà spettanti al signor

... pari ad 1/6 (un sesto), se ne ricava che il corrispondente valore proporzionale risulta essere pari ad € 12.850,00.

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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%.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 € 10.280,00 (Euro diecimiladuecentoottanta/00centesimi).

Allegati:

- estratto della mappa catastale (allegato 1);
- visure catastali (allegato 2);
- planimetrie catastali (allegato 3);
- documentazione fotografica (allegato 4);



### • • • LOTTO SECONDO • • •



#### PROPRIETÀ:

titolare dei diritti pari a 4/6 (quattro sest) della piena proprietà, [redacted]  
[redacted], titolare dei diritti pari a 1/6 (un  
sesto) della piena proprietà e [redacted]  
[redacted] titolare dei diritti pari a 1/6 (un sesto) della piena proprietà.

#### OGGETTO:

I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà spettanti al signor [redacted] su di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 903, dalla forma regolare e dalla giacitura pianeggiante, in completo stato di abbandono, coperto da una fitta vegetazione spontanea che lo rende inaccessibile, con soprastanti due manufatti ad uso di ripostiglio, uno dei quali, quello individuato dal mappale 2723, realizzato in assenza di titolo e non sottoposto a sanatoria e pertanto da demolire e rimuovere, nonché su un'ulteriore striscia di terra identificata dal mappale 2080, dalla forma irregolare ad "L", della superficie catastale di mq. 320, destinato a strada e gravato da servitù di passaggio a favore dei terreni limitrofi costituita con atti ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 20 dicembre 1985, repertorio n. 5.227/529 e dell'8 novembre 1989, repertorio n. 15217/2029.

Si accede al terreno e ai manufatti su di esso insistenti, lasciata la Via Fratelli Rosselli, transitando sul Via Trebbiano e poi su uno stradone poderale che insiste su proprietà di terzi e sul mappale 2.080 sopra citato.

#### CONFINI:

Il terreno con i manufatti e la striscia destinata a strada, confinano complessivamente con canale denominato "Fosso di Lama della Torre", mappali 2289, 280, 2123, 2368, 2369 2246 del foglio 47 di Camaiore, il tutto come risulta dagli atti catastali salvo altri e più recenti confini.





#### REFERENZE CATASTALI:

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni di Camaione (LU), nel foglio di mappa 47, mappale 2722, seminativo irriguo arborato di classe 1, di mq. 903, Reddito Dominicale € 5,68 e Reddito Agrario € 6,06.

La striscia di terra adibita a strada risulta censita al Catasto Terreni di Camaione (LU), nel foglio di mappa 47, mappale 2080, seminativo irriguo arborato di classe 1, di mq. 320, Reddito Dominicale € 2,01 e Reddito Agrario € 2,15.

I manufatti ad uso ripostiglio risultano censiti al Catasto Fabbricati di Camaione (LU) nel foglio di mappa 47, mappali:

- 2452, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq. 20, Superficie Catastale mq. 24, Rendita Catastale € 33,05;
- 2723, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 26, Superficie Catastale mq. 28, Rendita Catastale € 36,26.

*Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:*

- il mappale 2080 deriva dal mappale 281 in ordine a tipo di frazionamento del 20 dicembre 1985, n. 38486;
- il mappale 2452 deriva dal mappale 281 in ordine a tipo mappale e frazionamento del 17 giugno 2000, n. 5909.1/2000, protocollo n. 103284;
- i mappali 2722 e 2723 derivano dal mappale 2451 in ordine a tipo mappale e di frazionamento del 28 luglio 2009 n. 137302.1/2009 protocollo n. LU0137302;
- il mappale 2451 deriva dal mappale 281 in ordine a tipo mappale e di frazionamento del 17 giugno 2000, n. 5909.1/2000, protocollo n. 103284.



#### ESAME DELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NOTE SUL CATASTO:

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che le planimetrie degli immobili depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, corrispondono sostanzialmente con lo stato rilevato.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati.

#### PROVENIENZA:

I diritti pari ad 1/6 (un sesto) della piena proprietà sugli immobili in questione sono pervenuti al [REDACTED] in forza dell'apertura della successione del [REDACTED], [REDACTED], dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio (LU) il 25 settembre 2007 al n. 56, volume 711, trascritta a Lucca il 9 novembre 2007 al n° 13.479 di registro particolare.

*Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che:*



- ai coniugi in regime di comunione legale [REDACTED]

[REDACTED],  
la piena proprietà sui terreni identificati dai mappali 281 e 2080, pervenne per atto di acquisto ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 16 febbraio 1994, repertorio n° 26.577, trascritto a Lucca il 1° marzo 1994 al n. 2.308 di registro particolare;

- NON risulta trascritto l'atto di accettazione dell'eredità di [REDACTED].

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI O COMUNQUE RILEVANTI AI FINI DELLA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

• Trascrizioni •

**1) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca in data 9 aprile 2020 al n° 3.350 di registro particolare**, a favore della MASSA DEI CREDITORI, in ordine alla sentenza emessa dal Tribunale di Lucca in data 2 marzo 2020, repertorio n° 29/2020, fallimento n° 28/2020, contro i diritti di 1/6 (un sesto) della piena proprietà spettanti al [REDACTED], sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 15 mappale 163 e nel foglio 15 mappale 169, oltre a maggior consistenza.

• Iscrizioni •

**1) Ipoteca Legale iscritta a Lucca in data 20 marzo 2018 al n° 603 di registro particolare**, derivante da iscrizione a ruolo emesso [REDACTED] in data 20 marzo 2018 repertorio n° 936/6218, a favore [REDACTED], a garanzia di € 91.650,80, di cui € 45.825,40 di capitale, contro i diritti di 1/6 (un sesto) della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED], sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 47 mappali 2452 e 2737 e al Catasto Terreni di Camaiore (LU) nel foglio 47 mappali 2722 e 2080.

**SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE:**

Si accede al terreno e ai manufatti su di esso insistenti, lasciata la Via Fratelli Rosselli, transitando su Via Trebbiano e poi su uno stradone poderale che insiste su proprietà di terzi e sul mappale 2.080. A tal proposito si richiama la servitù costituita con atti ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi del 20 dicembre 1985, repertorio n. 5.227/529 e dell'8 novembre 1989, repertorio n. 15217/2029.

**VINCOLI:**

Si da atto che:

- il terreno, con il lato est, confina con un canale che si immette nel "Fosso di Lama della Torre", censito nel reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e) della Legge Regionale 27 dicembre 2012 n° 79 e come tale, pertanto, sottoposto alla disciplina di tutela di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n° 41 che così recita testualmente: " Non

sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e) della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 . . . OMISSIS . . . fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.”.

- il terreno nel vigente Piano Operativo è compreso nella “Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio Rurale.” con classificazione “Parchi Territoriali e Fluviali di interesse locale P2” di cui all'art.57 delle norme di attuazione, ed in particolare nella “Disciplina delle trasformazioni (assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi)” con classificazione “corridoio di salvaguardia e per lo studio di fattibilità dell'asse intermedio” normato dall'articolo 84 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione il quale, ai comma 4 e 5, così dispone: “ 4. Fino alla definizione del progetto di fattibilità, ovvero del PUMS provinciale, nelle aree ricomprese nel Corridoio infrastrutturale di salvaguardia individuato dal PO, indipendentemente e in forma più restrittiva rispetto alla disciplina definita per le singole partizioni spaziali (zone) eventualmente interessate di cui al precedente art. 8, non è ammessa la categoria di intervento della “nuova edificazione” (di cui all'art. 134 c. 1 let. a) LR 65/2014 e smi).

5. Per tutte le altre categorie di intervento limitatamente a quelle espressamente riferite al Patrimonio Edilizio Esistenti e per la realizzazione di “Nuovi edifici e manufatti” di cui al precedente art. 4), qualora ammessi dal PO per le singole partizioni spaziali (zone) di cui al precedente art. 8, è subordinata all'approvazione di un “titolo abilitativo” convenzionato, nell'ambito del quale - attraverso la convenzione - è garantita la demolizione di manufatti, edifici ed opere realizzati qualora essi vengano interessati dal progetto della nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali. A tal fine la convenzione è corredata di idonee garanzie n relazione e proporzione agli interventi da realizzare”.

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, di Piano Strutturale Comunale, di fascia di rispetto ferroviaria, i vincoli sovraordinati se presenti, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il terreno, pur risultando nella disponibilità dei comproprietari, si presenta in completo stato di abbandono.

#### **INTESTAZIONE DEI BENI, STATO DELL'IMMOBILE E ALTRE NOTIZIE:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta, con le relative pertinenze, risulta intestata al soggetto fallito per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) alla data del sopralluogo, il terreno si presentava in completo stato di abbandono, coperto da una fitta vegetazione spontanea che ne ha impedito una compiuta verifica. All'interno

dei manufatti accessori e sul terreno stesso, è stata però rilevata la presenza di oggetti e altro materiale per lo più di scarto non meglio classificato dallo scrivente (a puro titolo indicativo e non esaustivo si rileva che sono stati riconosciuti barattoli di vernice e bombole del gas, pneumatici e vecchi elettrodomestici). Ogni rifiuto presente sui luoghi al momento della vendita del presente Lotto dovrà essere smaltito a cura e spesa dell'aggiudicatario il tutto nei modi consentiti dalla normativa di settore;

b) il soggetto fallito, sentito esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza di cisterne e/o serbatoi interrati a servizio degli immobili esaminati;

c) il soggetto fallito, sentito esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione;

d) 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 (con apposizione di termini) e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

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

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

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche 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:**

Nel vigente Piano Operativo Comunale le aree di cui trattasi risultano ricomprese in area "P2 - Parchi territoriali e fluviali di interesse locale" normate dall'articolo 57 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione nonché nel "corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio" normato dall'articolo 84 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione.

Il manufatto accessorio identificato in catasto dal mappale 2452 risulta essere stato edificato in assenza di provvedimenti edilizi e per esso è stata ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1359/421 rilasciata dal Comune di Camaiore il 4 agosto 1998 conseguente a Domanda di Condono Edilizio presentata in data 27 febbraio 1995 al protocollo n. 421.

Il manufatto accessorio identificato in catasto dal mappale 2723, realizzato in assenza di titolo e non sottoposto a sanatoria, dovrà essere demolito con rimozione delle macere, compreso il massetto su cui poggia, riconducendo i luoghi allo stato preesistente.

Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari per la regolarizzazione dei luoghi (regolarizzazione che potrebbe avvenire anche con opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi) 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.

Per tutto quanto sopra, sulla presente vendita non opera la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa.

#### STIMA:

Trattasi di un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 903, dalla forma regolare e dalla giacitura pianeggiante, situato nella frazione di Lido di Camaiore, in prossimità degli impianti sportivi denominati "Pardini Sporting Center", facilmente raggiungibile dalla Via Fratelli Rosselli per poi proseguire su Via Trebbiano (accessibile nei pressi della rotatoria alla fine del cavalcavia su Via del Magazzino verso nord) e ancora su uno stradone poderale sterrato con andamento nord-sud che nella parte finale a nord, per accedere al terreno stesso, insiste sul mappale 2.080 oggetto di questo lotto.

Il terreno, in completo stato di abbandono, al momento del sopralluogo si presentava coperto da una fitta vegetazione spontanea che ne ha impedito una compiuta indagine ma da quanto è stato possibile rilevare il medesimo pareva recintato. Sul terreno insistono due manufatti, entrambe a struttura precaria, ed in particolare:

- il manufatto condonato identificato dal mappale 2452, della Superficie Esterna Lorda (SEL) di mq. 20,00, si presenta posizionato su un basamento in cemento, con una struttura di elevazione in ferro e legno, copertura in lamiera;

- il manufatto abusivo e da rimuovere è riconducibile alla tipologia del box in lamiera, anch'esso posizionato su un basamento in cemento.

Sul terreno e nei manufatti è stata rilevata la presenza di rifiuti e materiale di scarto.

Le norme urbanistiche vigenti consentono l'utilizzo dell'area a scopi agricoli, anche amatoriali.

Come già relazionato, l'intera area, nel Piano Operativo vigente, risulta inserita nel "corridoio di salvaguardia e per la fattibilità dell'asse intermedio", normato dall'articolo 84 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione, circostanza che ne limita la fruibilità.

Il terreno poi, risultando in prossimità della linea ferroviaria, ne subisce le limitazioni imposte dalla fascia di rispetto.

#### • Valutazione •

L'analisi del mercato delle compravendite di terreni aventi caratteristiche simili all'oggetto di stima ha portato lo scrivente ad individuare i seguenti comparabili:

- annuncio Immobiliare.it rif. LU1343258 - 10/10/2022 - Asta Giudiziarie relativa alla piena proprietà di un appezzamento di terreno dalla forma per lo più trapezoidale, dalla giacitura pianeggiante e incolto, con la superficie catastale di mq. 2.630 ubicato in Camaiore, frazione Lido, Via Fratelli Rosselli, posto in vendita ad € 26.400,00 (€/mq. 10,00);

- annuncio "Immobiliare.it" Rif. VI2021040 - Lido Di Camaiore, Via Fratelli Rosselli, Vendesi ad € 80.000,00, lotto di terreno agricolo di mq. 4.000 immediatamente alle spalle della località turistica. Il terreno è facilmente raggiungibile con la viabilità ordinaria ed è immediatamente disponibile. (€/mq. 20,00).



Dai comparabili individuati si rileva che per i terreni in questione il Valore di Massima Frequenza risulta pari ad €/mq. 15,00 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 conformazione e la giacitura;
  - l'accesso;
- difetti
  - lo stato di manutenzione;
  - la presenza di rifiuti da smaltire;
  - la necessità di definire e individuare esattamente i confini;
  - il manufatto da demolire.

Alla luce di quanto esposto, tenuto conto che sull'area è presente comunque un manufatto regolarmente condonato (circostanza non evidenziata nei comparabili individuati), lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare il valore di massima frequenza rilevato (risultando i coefficienti eventualmente individuati a deprezzamento del valore in relazione ai difetti, assorbiti dal coefficiente ad incremento del valore attribuibile alla migliore fruizione dei luoghi determinata dalla presenza dell'accessorio), attribuendo quindi il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 15,00 al mq. di superficie catastale.

Al manufatto accessorio condonato identificato dal mappale 2452 viene attribuito un valore "a corpo" di € 5.000,00

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

• terreno: mq. 903 x €/mq. 15,00 =	€ 18.930,00
• manufatto: _____	€ 5.000,00
TOTALE	€ 23.930,00

Rapportando il valore di mercato intero ai diritti di proprietà spettanti al [redacted] e pari ad 1/6 (un sesto), se ne ricava che il corrispondente valore proporzionale risulta essere pari ad € 3.988,00.

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 € 3.191,00 (Euro tremilacentonovantuno/00 centesimi).



Allegati:

- *estratto della mappa catastale* (allegato 5);
- *visure catastali* (allegato 6);
- *planimetrie catastali* (allegato 7);
- *documentazione fotografica* (allegato 8);
- *certificato di destinazione urbanistica* (allegato 9).



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

Lucca, lì: 10 novembre 2022



In Fede  
geom. Gabriele Rinaldi



