

**COMPARTO SUD
IMMOBILE AD USO DIREZIONALE****Unità per ufficio sita in Lido di Camaione (LU), Via Trieste 166/B**

DESCRIZIONE DEL BENE

Diritti di 1/1 della piena proprietà su:

Unità immobiliare ad uso ufficio, facente parte di un fabbricato di maggior mole, diposto ai piani terra, primo e seminterrato, sito in Comune di Camaione, Frazione Lido di Camaione, Via Trieste 166/B, così composto:

- al piano terra/rialzato da un vano per ufficio (utilizzato come soggiorno e cucina) e vano scale di accesso ai piani primo e seminterrato
- al piano primo da disimpegno, due vani di servizio (utilizzati come camera) ed un bagno
- al piano seminterrato da due vani per cantina (di cui uno utilizzato come camera) ed un servizio igienico

L'unità è corredata da una resede esclusiva sul lato ovest, dai diritti di comunanza su un'area per l'accesso e su alcune porzioni di resede comune, nonché dai diritti derivanti dalla comproprietà dell'immobile condominiale di cui è porzione, composto in totale da sette unità per ufficio ed una per abitazione disposte a schiera.

Alla data del sopralluogo l'unità era impropriamente utilizzata come abitazione.

REFERENZE CATASTALI

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Lucca Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camaione, Foglio **42**, zona censuaria 2, e rappresentato dalle seguenti particelle:

- map. **2139** sub. **2**, categoria A/10, classe 2, vani 5, superficie catastale 107 mq, R.C. € 1.753,37

Le parti comuni del compendio sono così rappresentate:

- map. **2139** sub. **25**, bene comune non censibile, resede di accesso comune a tutti i sub. del map. 2139
- map. **2139** sub. **26**, bene comune non censibile, resede di accesso comune al map. 2139 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8
- map. **2139** sub. **27**, bene comune non censibile, resede comune al map. 2139 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8
- map. **2139** sub. **28**, bene comune non censibile, resede-porticato comune al map. 2139 sub. 1-2-3-4-5-6-7-8

La planimetria dell'unità presenta lievi differenze grafiche all'interno dei piani terra e primo; riporta inoltre la destinazione ufficio pur essendo attualmente utilizzata come abitazione.

Nell'elaborato planimetrico attuale del map. 2139 si evidenziano le seguenti inesattezze:

- non sono rappresentati i piani primo e seminterrato
- non è riportato il sub. 28, resede e portico comune, che, per probabile errore grafico, è indicato con il sub. 25

- nell'elenco subalterni non è indicato a quale sub. sono comuni i bcnc (riportati correttamente nel primo E.P.)

CONFINI ED ACCESSO

L'immobile confina nel suo complesso con la particella 2139 sub. 1 e 3, passo comune map. 2139 sub. 25 e portico comune map. 2139 sub. 28, salvo se altri o meglio di fatto.

Vi si accede dalla strada Comunale Via Trieste e dalla Via Beata tramite passo comune.

PROVENIENZA

Per i dati sulla provenienza si richiama quanto riportato in premessa nel paragrafo "DATI COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI DEL COMPARTO SUD" relativamente alla storia ipotecaria.

DATI METRICI

Il bene in oggetto misura la seguente Superficie Interna Netta - utilizzata nelle tabelle di calcolo di seguito esposte e moltiplicate per il relativo coefficiente di destinazione secondo il sistema SIM come riportato in premessa nel paragrafo METODO DI STIMA - valori arrotondati:

Destinazione	SIN-mq
• Locali al piano terra	37
• Locali al piano primo	34
• Locali cantina al piano seminterrato	33
• Resede esclusiva	24

L'unità misura le seguenti altezze utili interne:

- Locali al piano terra = 270 cm
- Locali al piano primo = 160/258 cm
- Locali al piano seminterrato = 240 cm

SITUAZIONE URBANISTICA

Per l'elenco dei titoli edilizi rilasciati sull'immobile si rimanda a quanto riportato in premessa nel paragrafo "DATI COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI DEL COMPARTO SUD" relativamente alla storia urbanistica.

Come già evidenziato, l'immobile, edificato con destinazione direzionale, è attualmente utilizzato come abitazione senza titolo specifico, pertanto deve essere ricondotto alla destinazione autorizzata di ufficio.

La resede è stata recintata con elementi modulari in legno, da rimuovere in quanto privi di titolo autorizzativo.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI VENTENNALI

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di sentenza di fallimento ed arriva fino all'attualità e precisamente alla data del 26/06/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio - Ufficio Provinciale della Pubblicità Immobiliare di Lucca.

Trascrizioni

- Convenzione Edilizia trascritta a Lucca il 09/03/2011 al n. 2401 particolare, stipulata con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Camaiore in data 11/02/2011, repertorio n. 16502, mediante la quale la società costruttrice si è obbligata per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire, a propria cura e spese e, una volta ultimate, a cedere gratuitamente al Comune di Camaiore, le opere di urbanizzazione ivi indicate e le aree sulle quali insisteranno.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta a Lucca in data 1 dicembre 2008 al n° 4.233 di registro particolare derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Monaco Fabio di Viareggio del 27 novembre 2008, repertorio n. 42699, a garanzia della somma di
di cui di capitale a favore della

, contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società
, sulle unità immobiliari censite
al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU); nel foglio 42, mappale 2139 sub. 2, oltre a maggior consistenza.

INTESTAZIONE DEL BENE E STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare in oggetto, in quanto parte del compendio immobiliare descritto, risulta intestata alla società per i diritti indicati, con le limitazioni citate in premessa.

L'immobile, utilizzato come residenza e completo di arredi, risulta in possesso di terzi, evidentemente senza titolo. Non è stato possibile risalire al nominativo degli occupanti.

Non risultano presenti tabelle millesimali relative all'edificio di cui è porzione, né amministrazione condominiale.

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli impianti risultano funzionanti ma non è stato possibile verificare la conformità degli stessi alla normativa vigente.

Dall'esame delle pratiche urbanistiche le certificazioni di conformità degli impianti installati risultano dichiarate allegate alle attestazioni di agibilità sopra elencate.

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; tuttavia si rileva che le unità immobiliari già compravendute dalla stessa società e facenti parte dello stesso edificio, sono classificate in Classe Energetica "C".

STIMA DEL BENE

L'immobile, si trova a Lido di Camaiore (LU), nota località del litorale della "Bassa" Versilia, zona ad alta vocazione turistica nei periodi estivi. L'area in cui è situato il comparto di cui è porzione è prevalentemente ad uso residenziale, con piccole attività commerciali.

L'ufficio è situato a circa 500 mt dal viale a mare e a circa 300 mt dalla S.S. Aurelia, entrambi raggiungibili tramite la Via del Secco, in contesto gradevole e tranquillo, contornato da strade con traffico locale, in ambito prevalentemente residenziale; nei pressi del comparto si trovano anche alcuni piccoli parchi verdi.

Il fabbricato è costruito con struttura mista in cemento armato e muratura; la copertura è costituita da una unica falda di tetto inclinata, con manto di materiale impermeabilizzante.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore ocra chiaro; gli infissi sono in legno di colore bianco, in avanzato stato di degrado; i canali discendenti sono in plastica color rame; le facciate lato nord e sud dell'edificio sono rivestite in tavolato che necessita di manutenzione.

Il portico comune situato lungo la Via Trieste è pavimentato in marmo con gradini per l'accesso dal marciapiede, ed è costituito dal prolungamento della falda di copertura dell'edificio appoggiato su struttura di pali in metallo.

All'interno vi sono pavimenti in grès porcellanato ai piani terra e seminterrato ed in legno al piano primo; le rampe di scale hanno gradini in marmo travertino; le porte sono in legno tamburato; i bagni sono completi di elementi sanitari.

La resede è pavimentata in marmo e recintata con elementi modulari in legno semplicemente appoggiati.

L'impianto termico è costituito da sistema con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto pubblico per la fornitura dell'acqua sanitaria, e alla rete fognaria pubblica.

Sul lato ovest del piano seminterrato si trova uno scannafosso in c.a., con pompa di sollevamento per rimuovere l'acqua piovana in eccesso.

In generale l'unità si trova in buono stato di manutenzione - ad eccezione degli infissi - in quanto utilizzato e mantenuto dagli occupanti.

Da un esame a vista non si rilevano lesioni o segni di cedimento significativi dal punto di vista strutturale.

VALUTAZIONE

Metodo applicato: MCA - Market Comparison Approach

Tale procedimento è riassumibile in questa definizione: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Il tutto come ampiamente esposto nella premessa.

Selezione degli immobili comparabili

Nella ricerca dei dati comparabili è stato individuato un immobile del tutto simile a quello in oggetto, facente parte dello stesso edificio, realizzato con le medesime caratteristiche strutturali, architettoniche ed impiantistiche, nonché con materiali di qualità equivalente.

L'immobile selezionato è stato oggetto del seguente atto di compravendita:

- Atto di Compravendita Notaio Fabio Monaco del 28/12/2020 Rep. 57017 Trascritto a Lucca il 28/12/2020 al n. 13159

Dati Catastali: C.F. di Camaione, Foglio 42, Map. 2139 sub. 8

Ubicazione: Via Trieste, Lido di Camaione

Prezzo: **€ 420.000,00**

Determinazione della variazione dei prezzi

Per la variazione annua prezzi è stata applicata la percentuale del **-3,00%** ricavata dalla media delle ricerche effettuate su siti di specializzazione immobiliare (fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI) prendendo a riferimento il secondo semestre 2020 ed il secondo semestre 2024, per la zona di Lido di Camaione e per immobili a destinazione direzionale-terziaria, cautamente arrotondata per difetto.

Segue: Tabella di Calcolo del Valore

LOTTO N. 15

Rapporto di Stima MCA

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Soggetto
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Dati degli atti di compravendita, preliminari, scritture private, con data di riferimento del prezzo	Atto Notaio Fabio Monaco del 28/12/2020 Rep. 57017 Trascritto il 28/12/2020 al n. 13159			Data di riferimento della valutazione
Dati Catastali degli Immobili	Comune di Camaiore Foglio 42 Map. 2139 sub. 8			Comune di Camaiore Foglio 42 Map. 2139 sub. 2
Prezzo totale PRZ (euro)	420.000,00	420.000,00	420.000,00	?
Data DAT (mesi)	44	44	44	0
Superficie principale SUP (mq)	71,00	71,00	71,00	71,00
Balconi/Portico BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina - acc. dir. CAN (mq)	33,00	33,00	33,00	33,00
Posto Auto PA (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Esterna SUE (mq)	24,00	24,00	24,00	24,00
Servizi SER (n)	2	2	2	2
Stato Manutenzione STM (n) da 1 a 3	3	3	3	3
Stato Urbanistica URB (n) da 1 a 3	3	3	3	1
Livello di piano (-) senza ascensore	0	0	0	0
Accesso ACC (0-1)	0	0	0	0
Panorama PAN (0-1)	0	0	0	0

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo	Note
p(DAT)/PRZ	-3,00%	Rivalutazione (+) / Svalutazione (-)
p(BAL)/p(SUP)	0,25	Sistema Italiano di Misurazione
p(CAN)/p(SUP)	0,60	Sistema Italiano di Misurazione
p(PA)/p(SUP)	0,30	Sistema Italiano di Misurazione
Rapporto Complementare AREA/TER	0,30	incidenza area
Costo servizio a nuovo (euro = Cn):	15.000,00	$p(SER) = Cn \times (1-(t/T))$
- vetustà subject (anni = t)	10	
- vita media (anni = T)	30	
Costo intervento manutenzione (euro)		
- ogni step per passare da stato 1 a 3	30.000,00	
Condizione Urbanistica URB (euro)		
- ogni step per passare da stato 1 a 3	12.000,00	
Livello di Piano (LIV)	0,00%	

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	$p(...)A$	$p(...)B$	$p(...)C$	note	
p(DAT) (euro/mese)	1.050,00	1.050,00	1.050,00	valore atteso negativo in rivalutazione	
p(SUP) (euro/mq)	4.140,85	4.140,85	4.140,85		
p(BAL) (euro/mq)	1.035,21	1.035,21	1.035,21		
p(CAN) (euro/mq)	2.484,51	2.484,51	2.484,51		
p(PA) (euro/mq)	1.242,25	1.242,25	1.242,25		
p(SUE) (euro/mq)	1.242,25	1.242,25	1.242,25		
p(SER) (euro/n)	10.000,00	10.000,00	10.000,00		
p(STM) (euro/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00		
p(URB) (euro/n)	12.000,00	12.000,00	12.000,00		
p(LIV) €/n	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Se Soggetto >= Comparabile	$P * L$
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Se Soggetto < Comparabile	$P * L / (1+L)$

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	note
PRZ (euro)	420.000,00	420.000,00	420.000,00	Divergenza (max 5%)
DAT (mesi)	-46.200,00	-46.200,00	-46.200,00	
SUP (mq)	0,00	0,00	0,00	
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	
CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	
PA (mq)	0,00	0,00	0,00	
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	
SER (n)	0,00	0,00	0,00	
STM (n)	0,00	0,00	0,00	
URB (n)	-24.000,00	-24.000,00	-24.000,00	
LIV (n)	0,00	0,00	0,00	
Prezzi corretti (euro)	349.800,00	349.800,00	349.800,00	0,00%
Più probabile valore di mercato (media arrotondata ai 5.000 euro)			350.000,00 €	

Pertanto, i diritti di 1/1 della piena proprietà del bene sopra descritto vengono valutati dal sottoscritto geometra Enrico Bianucci in - importi arrotondati:

LOTTO N. 15 € 350.000,00

- Riduzione del valore del 20%* € 70.000,00

Valore Finale € 280.000,00

Euro duecentottantamila/00

* per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

PRECISAZIONI FINALI

Si ritiene opportuno far presente che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- * indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive;
- * indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit);
- * indagini sulla presenza in zona di sostanze tossiche o nocive, ed eventualmente mirate all'individuazione di fenomeni di inquinamento;
- * verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera;
- * verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- * misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- * verifiche in ordine alla legittimità dei titoli autorizzativi edilizi rilasciati o presentati.

Precisazioni e considerazioni sull'aspetto urbanistico

Si precisa che non è stato eseguito un rilievo planivolumetrico dettagliato dell'immobile, con supporto di strumentazione topografica, laser o a stazione totale.

Le verifiche sopra riportate sono pertanto frutto del confronto tra gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi e lo stato di fatto, con la misurazione degli elementi dei vari fabbricati considerati più significativi - altezze, dimensioni interne, etc..

Non è pertanto escluso che possano persistere difformità derivanti dalla semplice approssimazione grafica degli elaborati grafici suddetti, sia per quelli di semplice rilievo che di progetto.

Alla presente relazione, composta da n. 7 pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

1. visura catastale;
2. elaborato planimetrico;
3. planimetria catastale;
4. estratto della mappa catastale;
5. documentazione fotografica.

Lucca, 30 settembre 2024

GEOMETRA ENRICO BIANUCCI

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/09/2024

Dati identificativi: Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.753,37**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/10^a**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA TRIESTE n. 166/A Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **107 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **107 m²**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 **dal 09/10/2008**

Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 09/10/2008 Pratica n. LU0209763
in atti dal 09/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3342.1/2008)

> Indirizzo

 dal **09/10/2008** al **01/03/2024**

Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

VIA TRIESTE Piano S1-T - 1

 dal **01/03/2024**

Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

VIA TRIESTE n. 166/A Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 09/10/2008 Pratica n. LU0209763
in atti dal 09/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3342.1/2008)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2024
Pratica n. LU0018077 in atti dal 01/03/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18077.1/2024)

> Dati di classamento

 dal **09/10/2008** al **08/09/2009**

Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.753,37**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/10^a**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

COSTITUZIONE del 09/10/2008 Pratica n. LU0209763
in atti dal 09/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3342.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal **08/09/2009**

Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.753,37**

Zona censuaria **2**

Categoria **A/10^a**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/09/2009
Pratica n. LU0157954 in atti dal 08/09/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12659.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**

Foglio **42** Particella **2139** Subalterno **2**

Totale: **107 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
09/10/2008, prot. n. LU0209763

➤ Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMAIORE (B455)(LU) Foglio 42 Particella 2139 Sub. 2

 dal 09/10/2008 al 23/12/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 09/10/2008 Pratica n. LU0209763 in atti dal 09/10/2008 COSTITUZIONE (n. 3342.1/2008)

 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 23/12/2014 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 51482 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 11887.1/2014 Reparto PI di LUCCA in atti dal 30/12/2014

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/10: Uffici e studi privati

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Mancini Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Prato

N. 655

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Comune di Camaiore

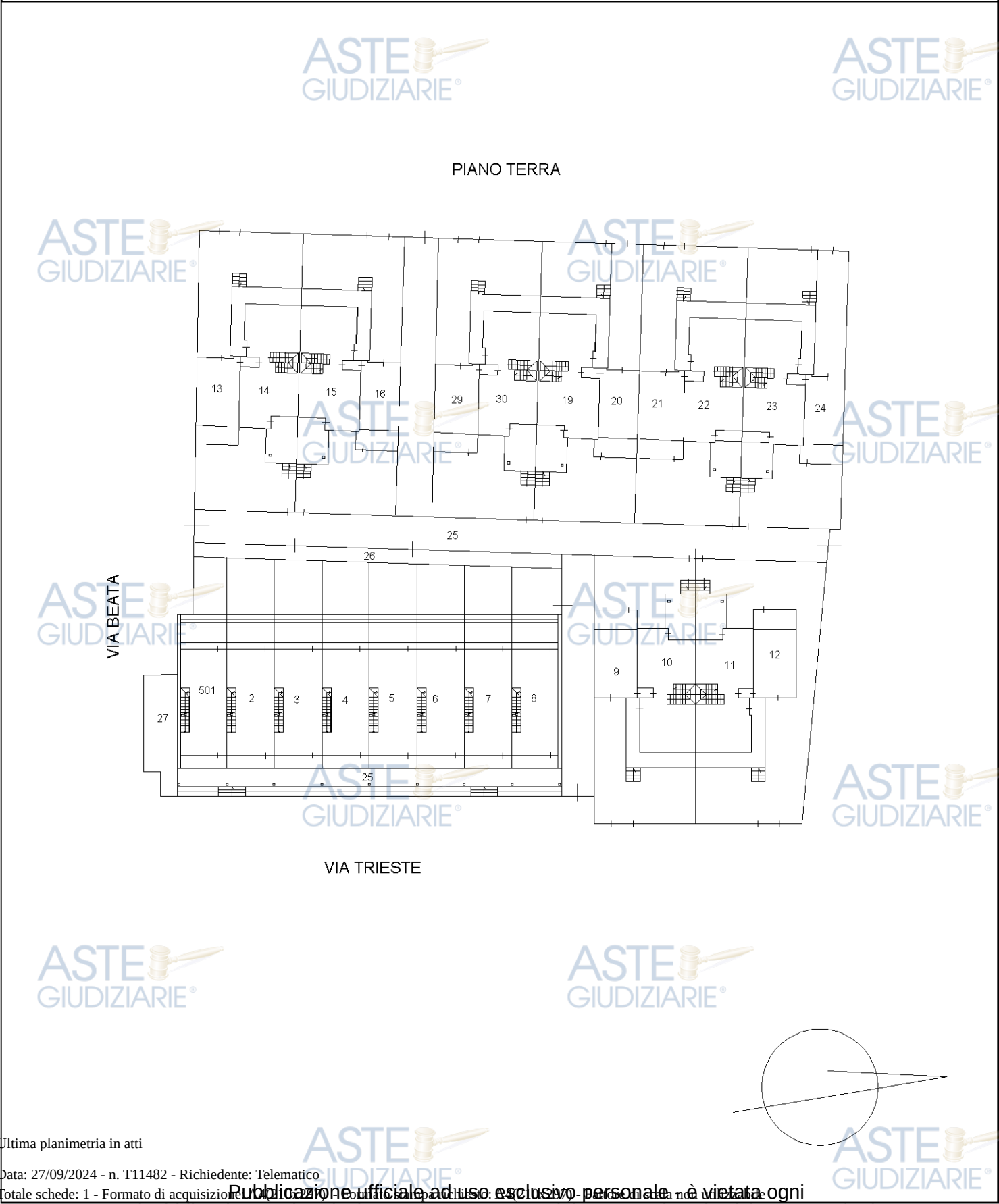
Sezione: Foglio: 42 Particella: 2139

Protocollo n. LU0059653 del 27/06/2024

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0209763 del 09/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Camaiore

Via Trieste - Lido

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2139

Subalterno: 2

Compilata da:

Pagnini Daniele

Iscritto all'albo:

Periti Edili

Prov. Lucca

N. 277

Scheda n. 1

Scala 1:200

