



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

Procedura Fallimentare n° 21 / 2020

Consulente Tecnico della Curatela  
geom. Luca Turri

Curatore Fallimentare  
Dott. Stefano SCARDIGLI

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 Stefano SCARDIGLI, Curatore del fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 21/2020 R.F. in data 18 febbraio 2020, al conto di “FIMISA S.r.l.” corrente in Camaione (LU), Via del Commercio n° 12, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della società fallita ubicati nel territorio del Comune di Camaione (LU).

### **PREMESSO**

- che la fallita società con sede in codice fiscale: risulta essere titolare dei seguenti diritti reali di proprietà:

- la piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso di magazzino artigianale, sita al piano primo di un fabbricato posto in Comune di Camaione (LU), frazione Capezzano Pianore, Via del Commercio, località “Le Bocchette”;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un LOTTO UNICO 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 Camaione (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:**

con sede a

Codice Fiscale e numero

di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lucca  
Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.)

Numero di

#### **Oggetto.**

La piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso di magazzino artigianale, sita al piano primo di un più ampio fabbricato complessivamente costituito da nove unità immobiliari catastali, ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Capezzano Pianore, Via del Commercio n° 12, località “Bocchette”.

L'unità immobiliare, che riceve accesso da una rampa di scale esterna comune in angolo nord-ovest del fabbricato e da vano montacarichi nella medesima posizione, si compone di disimpegno/corridoio e vari locali per lo più utilizzati come ufficio, oltre alla zona dei servizi igienici localizzata nell'angolo sud-ovest dell'unità.

Corredata dalla proprietà esclusiva di un montacarichi direttamente collegato al piano terra accessibile dalla resede comune a nord, alla data del sopralluogo non visionato (in quanto schermato), non funzionante e non utilizzabile.

Corredata altresì dai diritti di comunanza sull'area esterna posta a nord e ad ovest del fabbricato e adibita esclusivamente a passo pedonale con divieto di accesso e sosta di veicoli di ogni genere, salvo che per uso temporaneo di carico e scarico.

#### **Confini:**

L'unità immobiliare confina complessivamente con affacci sulla resede

comune identificata dal subalterno 13 da due lati, unità immobiliare identificata dal subalterno 18, unità immobiliare identificata dal subalterno 11, tutti del foglio 49 del Catasto di Camaiore (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

### **Referenze Catastali:**

L'unità immobiliare per magazzino artigianale risulta rappresentata nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), nel foglio di mappa **49**, mappale **862**, subalterno **16**, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza mq. 210, Superficie Catastale Totale mq. 236, Rendita Catastale € 563,97, dati censuari attribuiti con la “Variazione nel Classamento” del 21 ottobre 2011, n° 39214.1/2011, protocollo n° LU0166610, con la quale non sono stati rettificati i dati di classamento proposti con la variazione per “diversa distribuzione degli spazi interni” del 21 ottobre 2010 n° 14171.1/2010, protocollo n° LU0193848.

La resede e le scale comuni risultano identificate dal subalterno 13 del mappale 862 del foglio 49, bene non censibile comune ai subalterni 16, 23 e 24.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che:

- il subalterno 16 del mappale 862 del foglio 49 ha trovato origine dal subalterno 12 con variazione per “divisione” del 2 dicembre 2008 n° 15958.1/2008, protocollo n° LU0247242;

- il subalterno 12 del mappale 862 del foglio 49 ha trovato origine dai subalterni 7 e 8 con variazione per “frazionamento e fusione” del 13 marzo 2008, n° 3532.1/2008, protocollo n° LU0056356;

- i subalterni 7 e 8 del mappale 862 del foglio 49 hanno trovato origine dal subalterno 6 con variazione per “divisione” del 15 ottobre 2002 n° 9437.1/2002 protocollo n° 209346;

- il subalterno 6 del mappale 862 del foglio 49 ha trovato origine dai subalterni 2 e 3 con variazione per “ fusione- diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione- C/3 -D/7” n° 8944.1/2001 del 26 novembre 2001 protocollo n° 310237 ;

- i subalterni 2 e 3 del mappale 862 del foglio 49 hanno trovato origine dalla denuncia di “costituzione” n° 1465/1993 del 30 luglio 1993.

## **Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:**

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

- la planimetria dell'unità immobiliare depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrisponde con lo stato rilevato in ordine alla distribuzione degli spazi e alla destinazione attualmente attribuita ai locali. In relazione a ciò si segnala altresì che non risulta indicato in planimetria il vano extracorsa del montacarichi (che invece è rappresentato sull'elaborato planimetrico in atti);

- 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 se si esclude la mancata indicazione della scala esterna in angolo sud-ovest del fabbricato e le strutture e i manufatti insistenti nella zona nord-est, est e sud-est del compendio comunque non oggetto della presente indagine.

L'aggiornamento della posizione catastale dell'immobile è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

## **Provenienza Ventennale:**

La piena proprietà sull'unità immobiliare è pervenuta alla società  
con sede a \_\_\_\_\_ Codice  
Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di La Spezia  
dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
Codice  
Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lucca  
con atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabio  
Monaco di Viareggio (LU) in data 29 dicembre 2008, repertorio n° 42.867 e in  
data 9 febbraio 2009, repertorio n° 43.047, trascritto a Lucca il 12 febbraio  
2009 al n° 1.672 di registro particolare. Il suddetto atto risultava stipulato in  
adempimento a contratto preliminare di compravendita autentificato nelle  
sottoscrizioni dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) del 24 giugno 2008,  
repertorio n° 41.984, trascritto a Lucca il 3 luglio 2008 al n° 7.047 di registro  
particolare.

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

- la società con sede in con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Caccetta Angelo di Pisa del 16 aprile 2003, repertorio n° 56.079, trascritto a Lucca il 24 aprile 2003 al n° 5.133 di registro particolare, ebbe ad acquistare dalla società

con sede in c.f.: la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 7 del mappale 862 del foglio 49 mentre, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Caccetta Angelo di Pisa del 18 febbraio 2008, repertorio n° 66.830, trascritto a Lucca il 6 marzo 2008 al n° 2.562 di registro particolare, ebbe ad acquistare dalla società

con sede in c.f.: (già società con sede in c.f.: per atto di fusione per incorporazione del 23 dicembre 2002 ai rogiti del notaio Bartolini di Pisa, repertorio n° 13.067, trascritto a Lucca al n° 7.171/2004 di registro particolare), la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 8 del mappale 862 del foglio 49;

- alla società con sede in c.f.: la piena proprietà dell'unità immobiliare identificata dal subalterno 6 del mappale 862 del foglio 49 pervenne dalla società con sede in c.f.: con atto di compravendita del 18 luglio 2000 ai rogiti del Notaio Sartini Arnaldo di Viareggio (LU), repertorio n° 48.088, trascritto a Lucca il 27 luglio 2000 al n° 7.817 di registro particolare.

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

### **• Trascrizioni:**

**1) Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lucca in data 16 ottobre 2020 al n° 9.606 di registro particolare** a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento ”, in ordine a sentenza n° 21/2020 del Tribunale di Lucca in data 18 febbraio 2020 contro la piena proprietà spettante alla società con sede a Codice Fiscale sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 49, mappale 862, subalterno 16.

• Iscrizioni:

**1) Ipoteca legale iscritta a Lucca il 6 giugno 2018 al n° 1.308 di registro particolare** in ordine a ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in data 5 giugno 2018 repertorio n° 970/6218, a garanzia della somma di € 107.676,78 di cui € 53.838,39 di capitale a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_ contro la piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 49, mappale 862, subalterno 16.

**2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca il 7 agosto 2018 al n° 1.978 di registro particolare** in ordine a decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio nell'Emilia (RE) del 14 marzo 2017, repertorio n° 1.407/2017 a garanzia della somma di € 20.000,00 di cui € 8.100,00 di capitale, a favore del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f.: \_\_\_\_\_ contro la piena proprietà spettante alla società \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 49, mappale 862, subalterno 16.

**Servitù attive e passive:**

Come precisato nell'atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU) in data 29 dicembre 2008, repertorio n° 42.867 e in data 9 febbraio 2009, repertorio n° 43.047, trascritto a Lucca il 12 febbraio 2009 al n° 1.672 di registro particolare:

- la resede comune (in catasto subalterno 13) è adibita esclusivamente a passo pedonale con divieto di accesso e sosta autoveicoli di ogni tipo e genere, salvo che per uso temporaneo di carico e scarico;

- la proprietà dell'unità immobiliare in esame dichiara e accetta di non avere alcun diritto di titolarità sul lastrico solare e quindi di non avere alcun diritto di sopraelevazione poiché il medesimo lastrico solare è di proprietà di terzi.

Si richiama altresì la servitù reciproca di distanza costituita con atto autenticato dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio in data 31 maggio 1996,

repertorio n° 217.343, trascritto a Lucca il 21 giugno 1996 al n° 5.465 di registro particolare, mediante il quale è stato consentito che il fabbricato limitrofo di proprietà di terzi (censito all'epoca al Catasto Fabbricati nel foglio 49, mappale 692) sia mantenuto ad una distanza anche inferiore a quella legale.

Infine, risulta opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è parte l'unità esaminata, 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 e del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono 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:**

Nelle cartografie allegata al vigente Regolamento Urbanistico approvato, al vigente Piano Strutturale approvato e al Piano Operativo adottato, consultabili dal sito web istituzionale del Comune di Camaiore (LU), se ne ricava che:

- nella carta della pericolosità idraulica, l'area del fabbricato e relativa resede risulta classificata in area "P.I.E.";

- nella carta dell'inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione del T. Camaiore e del reticolo di acque alte per  $Tr = 200$  anni, l'area del fabbricato e relativa resede risulta classificata, per una minima parte, in una zona di inviluppo delle altezze d'acqua di esondazione (m)  $0.1 < h < 0.3$ ;

- nella carta dei vincoli igienico-sanitari e ambientali l'area del fabbricato e relativa resede risulta compresa nella fascia di rispetto degli elettrodotti.

Si precisa comunque che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di Piano Operativo Comunale, di fascia di rispetto stradale, 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 alla fallita società per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava nella disponibilità della Curatela Fallimentare;

b) Al momento del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare risultava presente molto materiale non meglio identificato fra cui detriti e scarti 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;

c) Al momento del sopralluogo, sono risultati riconoscibili abbondanti fenomeni di infiltrazioni che hanno interessato, causandone l'ammalormento, i soffitti e le pareti soprattutto nella zona di ingresso, con bagnamento anche dei pavimenti oltre a formazione di muffe e efflorescenze;

d) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare. Al riguardo si segnala che è stato riferito al Curatore Fallimentare che la proprietà dell'unità posta al piano terra ha potuto verificare che vi era una commistione fra l'impianto elettrico dell'unità immobiliare oggetto del presente Lotto e l'unità immobiliare al piano terra, nel senso che la linea elettrica che si dipartiva dalla pubblica via e che serviva ad alimentare l'unità immobiliare di proprietà posta al piano primo, transitava per alcuni metri all'interno dell'unità immobiliare posta al piano terra. A tale inconveniente è stato posto rimedio bypassando il tratto di linea elettrica a servizio della proprietà

posto all'interno dell'unità di terzi al piano terra e realizzando due nuove linee autonome; in relazione a ciò, per quanto è stato possibile rilevare, l'unità immobiliare in oggetto, ad oggi, parrebbe priva di alimentazione all'energia elettrica e il nuovo cavo installato, che transita esternamente al fabbricato sul lato ovest fino alla centralina sita in prossimità del cancello di ingresso sulla Via Commercio, è da ritenersi provvisorio e non collegato nè all'alimentazione elettrica nè tantomeno all'impianto a servizio dell'unità;

e) Con riferimento al montacarichi, non è stato possibile accertare la struttura e la tipologia dell'impianto e soprattutto se lo stesso risulti presente in

loco e funzionante. Non sono altresì stati forniti allo scrivente nè il libretto di impianto, nè quello di uso e manutenzione, nè la messa in esercizio, nè il numero di matricola, nè tantomeno il collaudo dell'opera e gli esiti delle revisioni obbligatorie. In relazione a questo impianto è opportuno segnalare che, dalla lettura degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi più avanti richiamati, lo stesso appare accessibile anche dall'interno dell'unità immobiliare posta al piano terra e il vano extracorsa sbarca sul lastrico solare, entrambe di proprietà di terzi;

f) 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;

g) La Curatela Fallimentare, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha comunicato di essere a conoscenza della seguente lite avente ad oggetto l'immobile in questione:

- nel solaio di copertura della zona est, sud-est dell'unità immobiliare risultavano realizzate delle aperture di forma rettangolare a discapito del soprastante lastrico solare di proprietà di terzi. La proprietà del lastrico ha proposto al Tribunale di Lucca ricorso ex articolo 702 bis c.p.c., iscritto al ruolo n° 3.726/2018, affinché fosse accertato che sul fondo di sua proprietà non insistesse nessun diritto di servitù di luce, veduta o qualsivoglia altra servitù a favore del fondo di proprietà della società e conseguentemente chiedeva accertarsi l'illegittimità delle aperture effettuate sul lastrico solare con conseguente rimessione in pristino dello stato dei luoghi. In data 2 dicembre 2019, depositata in Cancelleria il 4 dicembre 2019, il Giudice ha pronunciato l'ordinanza repertorio n° 3.305/2019 con la quale, in accoglimento della domanda attorea, ha condannato la all'eliminazione delle quattro aperture effettuate sul lastrico solare con conseguente ripristino dello stato dei luoghi a cura e spesa di essa stessa. In accoglimento della domanda ex art. 614 bis c.p.c. ha condannato altresì al pagamento di una somma di denaro pari ad Euro 50 (cinquanta) per ogni giorno di inadempimento nel caso in cui non fosse dato corso all'ordine di ripristino

nel termine di un anno dalla comunicazione dell'ordinanza, comunicazione avvenuta a mezzo PEC il 4 dicembre 2019. Ad oggi le aperture abusivamente realizzate risultano “chiuse” dalla proprietà del lastrico solare attraverso la semplice posa in opera, direttamente dal lastrico solare, di pannelli verosimilmente metallici coperti poi con guaina catramata. I buchi nella struttura del solaio continuano a permanere. Visto il sopraggiunto fallimento della società il Curatore Fallimentare ha ottenuto dalla proprietà del lastrico solare una liberatoria avente i contenuti che letteralmente si trascrivono: “. . . di non avere alcunchè a pretendere nè dalla Curatela del Fallimento ne' dall'aggiudicatario del bene immobile sede della società fallita, ubicato in

*al termine della vendita forzosa del bene, con riferimento a quanto stabilito nell'ordinanza del Giudice Dott.ssa Martelli del Tribunale di Lucca depositata in data 04.12.2019 emessa nel procedimento n°3726/2018 R.G. . Più precisamente i sottoscritti dichiarano che, avendo provveduto in proprio alla chiusura delle n° 04 aperture effettuate sul lastrico solare di proprietà della rinunciano espressamente al ripristino della situazione preesistente alle modifiche e nel contempo dichiarano che non sussiste più alcun credito della con riferimento sia al risarcimento danni per le aperture sul lastrico solare, che alla penale giornaliera per inadempimento dell'ordinanza del 04.12.2019 n. 3305/19 REP., nei confronti dei soggetti indicati.”. Copia della liberatoria viene allegata alla presente sotto il n. 5.*

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 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 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:**

Le ricerche dei titoli edilizi è stata effettuata al conto delle varie società proprietarie dell'immobile che si sono alternate nel tempo, consultando le banche dati messi a disposizione dal Comune di Camaiore (LU) sul proprio sito istituzionale; considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, lo scrivente non si sente di escludere che esistano altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati e individuati, tutti rilasciati dal Comune di Camaiore (LU) o ad esso depositati e precisamente:

- il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare esaminata risulta essere stato realizzato in esecuzione della Concessione Edilizia rilasciata il 30 novembre 1992 al n° 566 e successiva Variante Concessione Edilizia n° 337 rilasciata il 4 agosto 1993;

- per la ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione di un piano del fabbricato originario, è stata rilasciata in data 25 febbraio 2000 la Concessione Edilizia n° 63 a cui ha fatto seguito la Variante Concessione Edilizia n° 43 rilasciata il 5 giugno 2001;

- per il frazionamento del fabbricato in due unità, è stata depositata in data 29 dicembre 2007 la Dichiarazione di Inizio Attività n° E/07/0035 a cui ha fatto seguito in data 29 gennaio 2008 il deposito della certificazione di ultimazione delle opere con deposito dello stato finale al protocollo n° 5.136/EP e l'attestazione di agibilità pratica n° A/08/52 del 28 marzo 2008;

- per l'ulteriore frazionamento del fabbricato in tre unità immobiliari a destinazione di “magazzino”, delle quali quella identificata dalla lettera “C” al piano primo risulta essere l'unità oggetto del presente elaborato, è stata presentata in data 7 agosto 2008 la Dichiarazione di Inizio Attività n° E/08/01249 a cui ha fatto seguito in data 3 dicembre 2008 il deposito del certificato di ultimazione delle opere con deposito dello stato finale e attestazione di agibilità, pratica n° A/08/226;

- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato l'11 aprile 2012 al n° E12/00075 per opere realizzate in parziale difformità dalla C.E. 566 del 1882 consistenti in modifiche interne, diverso posizionamento del fabbricato sul lotto e diversa configurazione della resede.

Nel vigente Regolamento Urbanistico comunale, il fabbricato risulta compreso nella UTOE n° 4 - area produttiva delle Bocchette e la zona è classificata come “*area produttiva delle bocchette e relative destinazioni*” di cui all'articolo 29 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in particolare in zona RR “*isolati di recupero e riqualificazione*” di cui alla Variante al PRG.

Con Deliberazione n° 25 del 23 luglio 2020 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Operativo ai sensi dell'art 19 della L.R.T. n° 65/2014 e contestualmente sono stati adottati il Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e lo Studio di Incidenza ai sensi degli articoli 8 e 24 della L.R.T. n° 10/2010; nella cartografia del quadro di dettaglio delle previsioni, l'area è classificata come zona “D3” normate dall'articolo 27 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione.

Con l'adozione del PO, ai sensi dell'art. 103 - Misure di salvaguardia della L.R.T. n° 65/2014 - Norme per il Governo del Territorio, sono scattate immediatamente le misure di salvaguardia a carattere sospensivo per le pratiche edilizie in corso consistenti in:

1. sospensione di ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati;
2. non ammissibilità degli interventi soggetti a SCIA in contrasto con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati;
3. la sospensione opera fino all'efficacia dello strumento di pianificazione territoriale o dello strumento di pianificazione urbanistica e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 133 della L.R.T. n° 65/2014 i titoli abilitativi rilasciati prima della data di adozione del Piano Operativo conservano la loro efficacia a condizione che, entro la data di entrata in vigore del Piano Operativo (30 giorni dalla pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione), siano iniziati i relativi lavori, durevoli e concreti e completati entro tre anni dalla data di ricevimento della comunicazione d'inizio lavori.

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

Premesso che lo scrivente, viste le dimensioni e le caratteristiche, non ha

provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica del fabbricato e pertanto non è da escludere che esistano difformità dell'immobile 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 del fabbricato con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati alla Dichiarazione di Inizio Attività n° E/08/01249 e al Permesso di Costruire in Sanatoria n° E12/00075 per quanto attiene, sono emerse le seguenti circostanze:

- generalizzate modifiche interne all'unità immobiliare per magazzino compresa la realizzazione di una zona a servizi igienici e utilizzo improprio (rispetto alla destinazione autorizzata) dei locali così ottenuti per lo più come uffici;

- realizzazione di quattro aperture sul solaio di copertura costituente il lastrico solare (di proprietà di terzi);

- generalizzate incongruenze nelle quote indicate sui grafici progettuali sia planimetriche che altimetriche (in particolare si segnala che le misure indicanti la distanza dal confine del fabbricato verso ovest e pari a ml. 6,54 e ml. 7,27 sono state rilevate in corrispondenza della siepe corrente lungo il confine e non in prossimità del muretto o della recinzione).

A giudizio dello scrivente, richiamando quanto già precisato al capoverso “Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre notizie” e rimanendo sul punto remissivo ad ogni ulteriore, diversa e anche più restrittiva interpretazione che gli uffici degli enti preposti alla “sanatoria” vorranno esprimere in merito, dovranno essere oggetto di rimessa in pristino stato dei luoghi tutte le aperture riscontrate nel lastrico solare mentre potrebbero essere sottoposte ad Accertamento di Conformità (in alternativa alla rimessa in pristino, qualora l'aggiudicatario lo reputi più conveniente), da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Camaione (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni previste (previa VINCOLANTE verifica positiva 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) le modifiche interne riscontrate nell'unità immobiliare.

Visti gli abusivismi rilevati, al termine della eventuale procedura di sanatoria, risulterà necessario dotare l'unità immobiliare 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.

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 il rimessa in pristino stato dei luoghi di tutte le aperture riscontrate nel lastrico solare, 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, 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.

## **Stima:**

### **• Descrizione Particolareggiata •**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione magazzino artigianale ma impropriamente utilizzata per lo più come uffici, ubicata al piano primo, lato nord-ovest, di un fabbricato di maggior mole, a due piani fuori terra oltre il lastrico solare insistente nella zona ovest-nordovest, composto complessivamente da nove unità immobiliari catastali, ubicato in Comune di

zona a destinazione artigianale del territorio comunale, situata nei pressi dell'imbocco della rete autostradale raggiungibile percorrendo la Via delle Bocchette, ben servita dalla viabilità esistente, distante pochi chilometri sia dal capoluogo comunale che dalla Versilia intesa come spiagge e

viale a mare.

Di fronte all'insediamento di cui trattasi è presente un'ampia zona a parcheggio.

La via del Commercio è una viabilità facilmente percorribile e collegata con la Via delle Bocchette.

La zona risulta sufficientemente urbanizzata ed è servita dalla pubblica fognatura e dalla rete dell'acquedotto.

La porzione di fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare esaminata, si presenta con una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura intonacata, solai di piano in cemento armato, copertura piana a lastrico solare.

Le scale esterne hanno struttura in cemento armato, rivestimenti in travertino, ringhiera e corrimano in acciaio.

L'unità immobiliare, dalla modesta altezza, si presenta con le seguenti finiture:

- pavimenti per lo più in monocottura fatta eccezione per alcuni locali dove è presente un pavimento flottante;
- pareti interne in cartongesso;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre in alluminio verniciato e vetro;
- impianto elettrico in canaletta esterna;
- riscaldamento ad aria;
- servizio igienico suddiviso in antibagno e due zone w.c. prive di porte, con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Non è stato possibile accertare se nel vano montacarichi fosse presente la relativa macchina e il connesso impianto.

Sono stati riscontrati importanti ed evidenti segni di infiltrazioni d'acqua in alcuni locali con interessamento dei soffitti e delle pareti, con formazione di muffe ed efflorescenze e ammaloramento delle pareti.

Inoltre, come già anticipato, nei locali occupanti la zona est, sud-est dell'unità immobiliare, sono state realizzate quattro aperture nel solaio di copertura a discapito del soprastante lastrico solare di proprietà di terzi, aperture che dovranno essere eliminate a cura e spesa dell'aggiudicatario.

Si segnala altresì che tutti gli impianti non risultano funzionanti e che:

- per quanto riguarda l'impianto elettrico, come già specificato, il cavo di adduzione che corre esternamente al lato ovest dell'edificio parrebbe non collegato nè alla rete elettrica, nè all'impianto dell'unità immobiliare;

- per quanto riguarda l'impianto termico, in mancanza di indicazioni specifiche fornite sul punto, non è stato possibile individuare dove risulti posizionato il sistema di produzione e alimentazione dell'impianto. Al riguardo si segnala che sulla resede a nord del fabbricato e sulla facciata, sono presenti alcune unità esterne e una caldaia;

- per quanto riguarda il montacarichi non è stato possibile accertare se lo stesso risulti presente e funzionante, non sono stati forniti nè il libretto di impianto, nè quello di uso e manutenzione, nè la messa in esercizio, nè il numero di matricola, nè tantomeno il collaudo dell'opera e gli esiti delle revisioni obbligatorie.

Le aree esterne comuni identificate dal subalterno 13 e insistenti sui lati sud, ovest e nord della porzione di edificio esaminata, risultano asfaltate, recintate e accessibili a mezzo di un cancello carrabile in ferro già automatizzato, oggi non funzionante.

I dati tecnici del compendio immobiliare descritto al presente Lotto Unico, 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.) calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138:

... Magazzino artigianale (compreso il vano montacarichi): mq. 236,00 circa

• Altezze Interne:

... Magazzino artigianale: ml. 2,70 circa (una piccola porzione della zona sud/sud-est risulta ribassata a ml. 1,60)

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Magazzino Artigianale (al netto del vano montacarichi): mq. 210,00 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), la quale, in assenza di superfici accessorie, corrisponderà alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita nell'ultimo biennio, consultando agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La ricerca è risultata difficoltosa in relazione alla destinazione dell'unità oggetto di indagini essendo i comparabili individuati per lo più riconducibili ad una destinazione artigianale (categoria catastale C/3) e non ad un magazzino (categoria catastale C/2) ed i risultati sono i seguenti:

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

a.1) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Marzio Villari di Seravezza (LU) del 4 agosto 2021, repertorio n° 64.260, trascritto a Lucca il 5 agosto 2021 al n° 10.799 di registro particolare avente ad oggetto un'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, quale porzione di fabbricato più ampio, composto da altre unità immobiliari sito in Comune di Camaiore (LU), frazione Capezzano Pianore, località Le Bocchette, via Dei Calzolari, n° 2/B. La porzione si sviluppa al solo piano terra ed è composta da tre vani laboratori, oltre due spogliatoi, due w.c. con antibagno e un locale ad uso ufficio; è corredata da resede esclusiva antistante e retrostante e da re- sede di accesso dalla via comunale Dei Calzolari. L'immobile in oggetto è distinto alla competente Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), foglio 49, mappale 816 sub. 16, categoria C/3, classe 6, consistenza mq. 334, rendita catastale Euro 896,98. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali, fa parte di un compendio la cui costruzione è stata ultimata nell'anno 1992 e dichiarato abitabile in pari anno; è dotato di APE che lo ricomprende nella classe energetica F. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 230.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, pari a mq. 376, corrisponde ad €/mq. 612,00);

a.2) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Luigi De Paola

di Livorno del 29 novembre 2021, repertorio n° 10.100, trascritto a Lucca il 3 dicembre 2021 al n° 16.005 di registro particolare, avente ad oggetto un fondo artigianale adibito ad uffici situato al piano primo ed ultimo del maggior complesso artigianale che lo comprende sito nel Comune di Camaiore (LU), frazione Capezzano Pianore, località Le Bocchette, Via del Commercio nn. 12-14, al quale si accede dalla predetta Via a mezzo di cancello carrabile, porzione di piazzale comune e scala esterna e terrazzo esclusivi di accesso, composto da locale di ingresso, quattro vani principali, due disimpegni, due servizi igienici, oltre ad una porzione di vano scala (chiusa/non collegata al sottostante piano terra), con annessi, quali sue pertinenze esclusive, l'intero lastrico solare di copertura soprastante, e precisamente l'intera copertura del fabbricato soprastante sia il bene in oggetto che l'altro adiacente di proprietà di terzi, e porzione di piazzale ad uso parcheggio situato al piano terreno, lato est (fianco destro ingresso cancello) su cui insiste anche la scala esclusiva esterna di ingresso, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al Foglio 49, particella 862, sub. 25, zona censuaria 1^, categoria C/3, classe 6, m.q. 137, superficie catastale totale m.q. 176, rendita catastale proposta Euro 367,92. L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali ed è stato costruito nell'anno 1993, sopraelevato nell'anno 2001 e dichiarato abitabile nell'anno 2002 e successivamente modificato negli anni; è dotato di APE che lo ricomprende nella classe energetica D. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 152.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998 e pari a mq. 176, corrisponde ad €/mq. 864,00);

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di marzo 2022:

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

|  <b>Magazzini</b> |                                 |                                   |  |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Valore minimo<br><i>Euro 347</i>   | Valore medio<br><i>Euro 516</i> | Valore massimo<br><i>Euro 685</i> | <a href="#">Valuta questo immobile</a> |

|  <b>Laboratori</b> |                                 |                                   |  |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Valore minimo<br><i>Euro 371</i>  | Valore medio<br><i>Euro 565</i> | Valore massimo<br><i>Euro 760</i> | <a href="#">Valuta questo immobile</a> |

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 |                  |
| Capannoni industriali | Normale            | 440                   | 880 | L                | 2,3                            | 4,5 | N                |
| Capannoni tipici      | Normale            | 470                   | 940 | L                | 2,4                            | 4,8 | N                |

Dall'analisi dei comparabili e dal confronto degli stessi con i dati ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il massimo *Valore di Massima Frequenza*, al metroquadrato di superficie commerciale, per gli immobili a destinazione "artigianale", sia quantificabile in:

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

Di particolare rilevanza risulta il comparabile individuato al punto a.2), avente ad oggetto l'unità immobiliare confinante a quella oggetto di indagine.

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;
- la zona di ubicazione;

• difetti

- la destinazione a magazzino e la limitata altezza interna (ml. 2,70);
- per la destinazione, risulta un difetto l'ubicazione al piano primo;
- lo stato di conservazione e di manutenzione (risultano abbondanti infiltrazioni con interessamento dei soffitti e delle pareti);
- lo stato degli impianti tecnologici;
- la necessità di intervenire per il ripristino delle aperture realizzate

abusivamente nel lastrico solare di copertura;

- le regolarizzazioni edilizie necessarie.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare un coefficienti di ponderazione (in diminuzione) del 20% da applicare al valore di massima frequenza rilevato, attribuendo quindi il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 640,00 (Euro seicentoquaranta/00) al mq. di superficie commerciale.

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

- mq. 236 x €/mq. 640,00 = € 151.040,00

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 € **120.000,00** (Euro centoventimila/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" copia planimetrie catastali;
- "4" documentazione fotografica;
- "5" copia liberatoria;

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

Lucca, li: 13 aprile 2022

geom. Luca Turri

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Luca Turri', is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'GEOM. LUCA TURRI' around the top edge, 'COLLEGIO GEOMETRI' around the bottom edge, and '1399' at the very bottom. In the center of the stamp is a heraldic crest featuring a crown atop a shield with a figure, flanked by two lions.



N=65400

E=-86500

1 Particella: 862

Comune: CAMAIORE  
Foglio: 49  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
24-Sel-2020 11:38:14  
Prot. n. T126387/2020

Allegato n° 1

## Catasto fabbricati

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/04/2022

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

Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **49** Particella **862**

### Classamento:

Rendita: **Euro 563,97**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **210 m<sup>2</sup>**

Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**

**Indirizzo:** VIA COMMERCIO n. 12-14 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: **236 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali

#### > 1.

Sede in

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

📅 dal **13/03/2008** al **02/12/2008**

#### Immobile predecessore

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

Foglio **49** Particella **862** Subalterno **12**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/03/2008 Pratica n. LU0056356 in atti dal 13/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3532.1/2008)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **7**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **8**

 dal **02/12/2008**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**

DIVISIONE del 02/12/2008 Pratica n. LU0247242 in atti dal 02/12/2008 DIVISIONE (n. 15958.1/2008)

---

> **Indirizzo**

 dal **13/03/2008 al 02/12/2008**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **12**  
DEL COMMERCIO n. 12-14 Piano T-1 - 2

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/03/2008 Pratica n. LU0056356 in atti dal 13/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3532.1/2008)

 dal **02/12/2008 al 20/05/2013**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**  
VIA DEL COMMERCIO n. 12-14 Piano T-1

DIVISIONE del 02/12/2008 Pratica n. LU0247242 in atti dal 02/12/2008 DIVISIONE (n. 15958.1/2008)

 dal **20/05/2013**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**  
VIA COMMERCIO n. 12-14 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2013 Pratica n. LU0119778 in atti dal 20/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80476.1/2013)

---

> **Dati di classamento**

 dal **13/03/2008 al 02/12/2008**  
**Immobile predecessore**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **12**  
Rendita: **Euro 4.780,00**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **D/7<sup>b)</sup>**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/03/2008 Pratica n. LU0056356 in atti dal 13/03/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3532.1/2008)

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

 dal **02/12/2008 al 10/11/2009**  
**Immobile attuale**  
Comune di **CAMAIORE (B455) (LU)**  
Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**  
Rendita: **Euro 412,13**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **C/2<sup>a)</sup>**, Classe **6**, Consistenza **210 m<sup>2</sup>**

DIVISIONE del 02/12/2008 Pratica n. LU0247242 in atti dal 02/12/2008 DIVISIONE (n. 15958.1/2008)

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

📅 dal 10/11/2009 al 21/10/2010

**Immobile attuale**

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

Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 563,97**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **210 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2009  
Pratica n. LU0196353 in atti dal 10/11/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16314.1/2009)  
Notifica in corso con protocollo n. LU0197364/2009 del  
12/11/2009

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

📅 dal 21/10/2010 al 21/10/2011

**Immobile attuale**

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

Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 563,97**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **210 m<sup>2</sup>**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
21/10/2010 Pratica n. LU0193848 in atti dal 21/10/2010  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
14171.1/2010)

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

📅 dal 21/10/2011

**Immobile attuale**

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

Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**

Rendita: **Euro 563,97**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **8**, Consistenza **210 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2011  
Pratica n. LU0166610 in atti dal 21/10/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39214.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

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

Foglio **49** Particella **862** Subalterno **16**

Totale: **236 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **236 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
21/10/2010, prot. n. LU0193848

## > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile predecessore - Comune di CAMAIORE (B455)(LU) Foglio 49 Particella 862 Sub. 12

- 1. ( )  
Sede in
1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/03/2008  
Pratica n. LU0056356 in atti dal 13/03/2008  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3532.1/2008)
- 📅 dal 13/03/2008 al 02/12/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di CAMAIORE (B455)(LU) Foglio 49 Particella 862 Sub. 16

- 1. ( )  
Sede in
2. DIVISIONE del 02/12/2008 Pratica n. LU0247242 in  
atti dal 02/12/2008 DIVISIONE (n. 15958.1/2008)
- 📅 dal 02/12/2008 al 09/02/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
- 1. (CF )  
Sede in
3. Atto del 09/02/2009 Pubblico ufficiale MONACO  
FABIO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 43047 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 1672.1/2009 Reparto PI di LUCCA in atti dal  
13/02/2009
- 📅 dal 09/02/2009  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

### Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito  
b) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lucca

N. 1167

Comune di Camaiore

Sezione: Foglio: 49

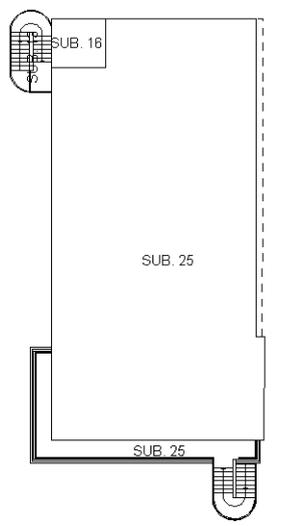
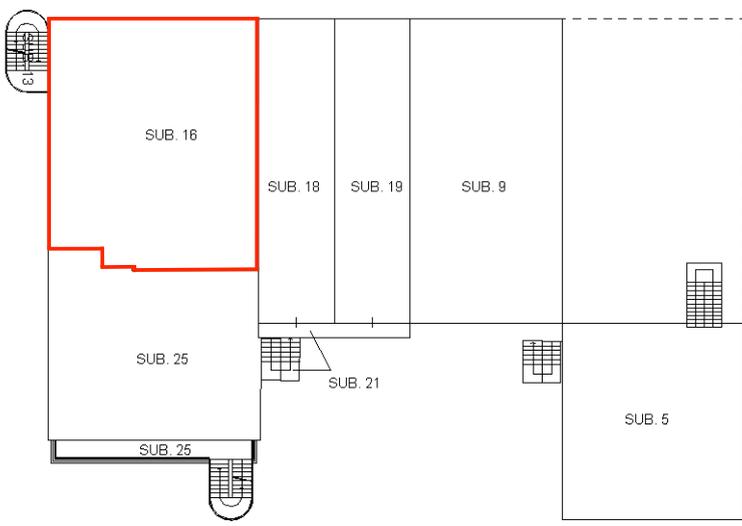
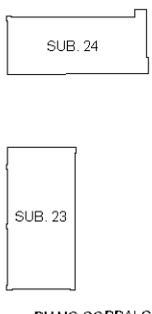
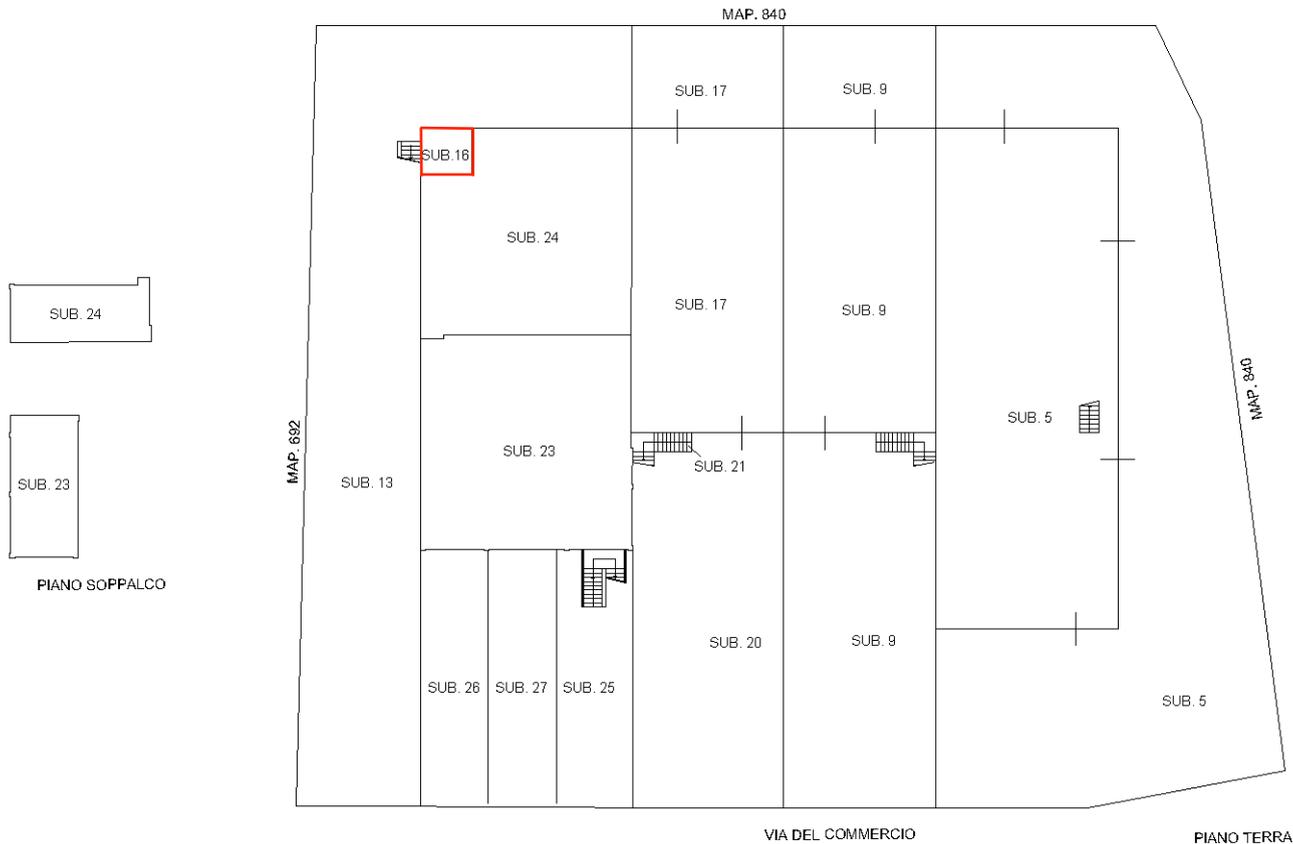
Particella: 862

Protocollo n. LU0043657 del 06/07/2021

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



N



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2021 - Comune di CAMAIORE (B455) - < Foglio: 49 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Lucca  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: CAMAIORE  
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | CAMAIORE              | Sezione | Foglio<br>49 | Particella<br>862 |      | Tipo mappale   | del: |
|--------|-----------------------|---------|--------------|-------------------|------|--|------|
| Sub    | UBICAZIONE via/piazza | n°civ   | Piani        | Scala             | Int. | DESCRIZIONE  |      |
| 1      |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 2      |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 3      |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 4      |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 5      | VIA DEL COMMERCIO     |         |              |                   |      | LABORATORIO MAGAZZINO                                      |      |
| 6      |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 7      |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 8      |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 9      | VIA DEL COMMERCIO     |         | T-1          |                   |      | LABORATORIO  |      |
| 10     |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 11     |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 12     |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 13     | VIA DEL COMMERCIO     | 12      | T-1 2        |                   |      | B. C. N. C. RESEDE E SCALA A COMUNE TRA I SUB. 16, 23 E 24 |      |
| 14     |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 15     |                       |         |              |                   |      | SOPPRESSO  |      |
| 16     | VIA DEL COMMERCIO     | 12      | T-1          |                   |      | MAGAZZINO  |      |
| 17     | VIA DEL COMMERCIO     | 10      | T            |                   |      | LABORATORIO ARTIGIANALE                                    |      |
| 18     | VIA DEL COMMERCIO     | 10      | 1            |                   |      | UFFICI   |      |
| 19     | VIA DEL COMMERCIO     | 10      | 1            |                   |      | LABORATORIO ARTIGIANALE                                    |      |
| 20     | VIA DEL COMMERCIO     | 10      | T            |                   |      | B.C.N.C. RESEDE A COMUNE CON I SUB. 17,18 E19              |      |
| 21     | VIA DEL COMMERCIO     | 10      | T-1          |                   |      | B. C. N. C. SCALA E TERRAZZO A COMUNE CON I SUB. 18 E 19   |      |
| 22     | VIA BOCCHETTE         |         | T            |                   |      | AREA URBANA  |      |
| 23     | VIA DEL COMMERCIO     | 12      | T            |                   |      | LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI                            |      |
| 24     | VIA DEL COMMERCIO     | 12      | T            |                   |      | LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI                            |      |
| 25     | via commercio         | 12      | T-1          |                   |      | LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI                            |      |
| 26     | via commercio         | 12      | T            |                   |      | AREA URBANA DI MQ. 75                                      |      |
| 27     | via commercio         | 12      | T            |                   |      | (BCC) AREA URBANA DI MQ. 77 A COMUNE TRA IL SUB. 23-25-26  |      |

Unità immobiliari n. 27

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0193848 del 21/10/2010

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

Via Del Commercio

civ. 12-14

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 49  
Particella: 862  
Subalterno: 16

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Architetti

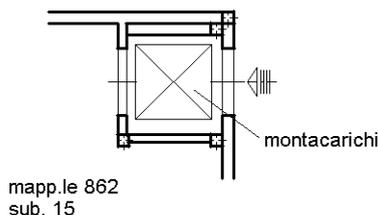
Prov. Massa

N. 455

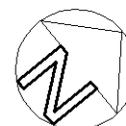
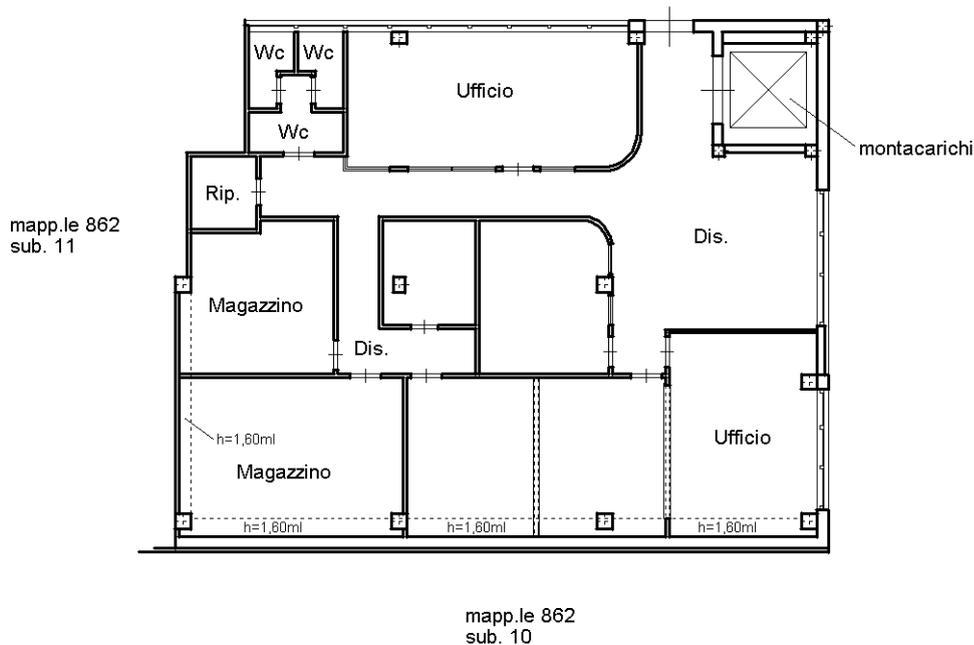
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO h=2,70 ml



Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2021 - n. T305767 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2021 - Comune di CAMAIORE (B455) - < Foglio: 49 - Particella: 862 - Subalterno: 16 >  
VIA COMMERCIO n. 12 n. 14 piano: T-1;

**Foto n.1**



Descrizione: ***Ingresso da Via del Commercio***

**Foto n.2**



Descrizione: ***Viabilità/resede Comune lato ovest***

Foto n.3



Descrizione:

**Lato ovest**

Foto n.4



Descrizione:

**Cavo elettrico**

Foto n.5



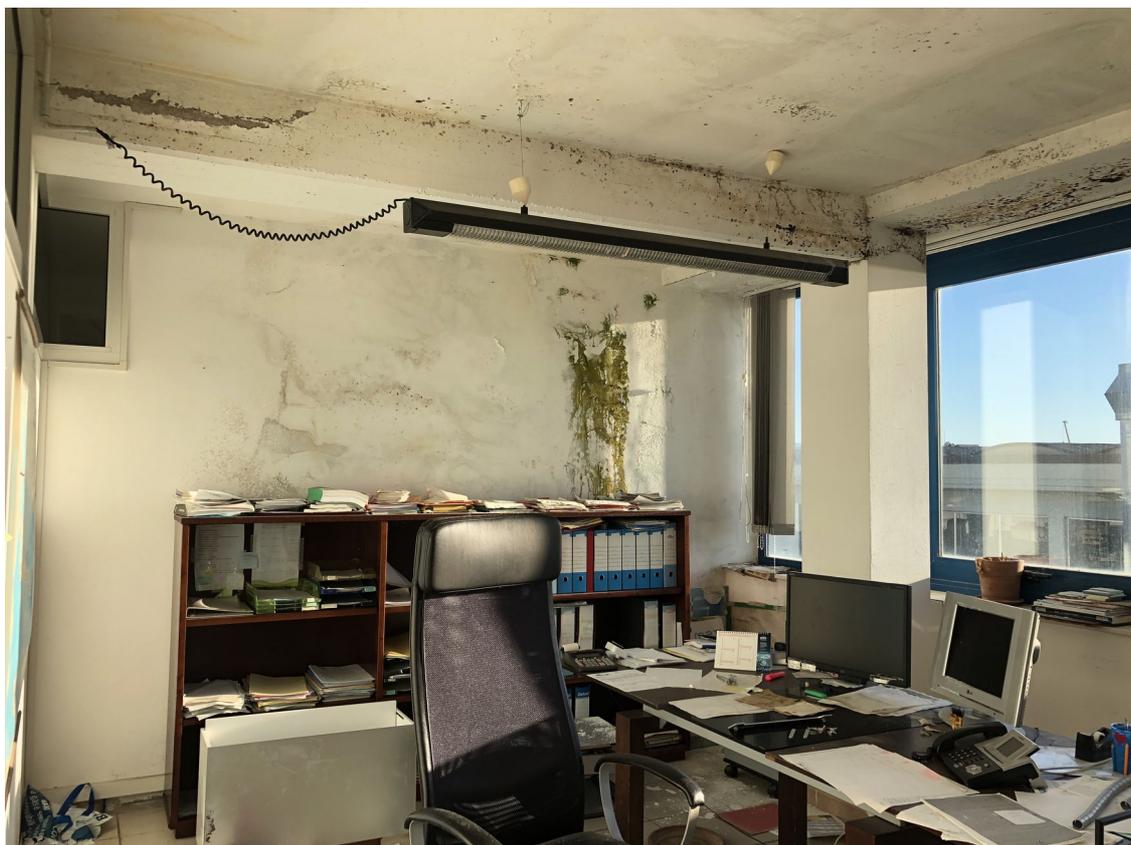
Descrizione: **Scala di accesso e montacarichi**

Foto n.6



Descrizione: **Resede comune a nord**

Foto n.7



Descrizione: **Zona ufficio nei pressi dell'ingresso**

Foto n.8



Descrizione: **Zona ufficio nei pressi dell'ingresso**

Foto n.9



Descrizione: **Zona con due delle quattro aperture nel lastrico solare.**

Foto n.10



Descrizione: **Apertura del lastrico solare.**

Foto n.11



Descrizione:

**Corridoio.**

Foto n.12



Descrizione:

**Servizio igienico.**

Foto n.13



Descrizione: **Zona con una delle quattro aperture nel lastrico solare.**

Foto n.14



Descrizione: **Zona ingresso.**

**Foto n.15**



Descrizione: ***Lastrico solare di proprietà di terzi.***

**Foto n.16**



Descrizione: ***Lastrico solare di proprietà di terzi - aperture tamponate.***

Foto n.17



Descrizione: ***Extracorsa vano montacarichi sul lastrico solare di proprietà di terzi.***