

**TURRI e RINALDI**  
**GEOMETRI ASSOCIATI**

TRIBUNALE DI LUCCA  
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -  
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Carmine CAPOZZI

Liquidazione Giudiziale n° 7 / 2023  
"TIRRENA SCAVI S.P.A."

Consulente Tecnico della Curatela  
geom. Luca Turri

Curatori  
Dott. Marco TERIGI  
Dott. Luca ROSSI

*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, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente conferisce al Dottor Marco TERIGI e al Dottor Luca ROSSI, Curatori della Liquidazione Giudiziale della società TIRRENA SCAVI S.p.a. con sede a Massarosa (LU), Via del Valentino n. 476, rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 7/2023, Sentenza n. 11/2023 pubblicata il 31 gennaio 2023, Repertorio n. 16/2023 del 31 gennaio 2023, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili della predetta società.

### **PREMESSO**

- che la società TIRRENA SCAVI S.p.a. con sede a Massarosa (LU), Via del Valentino n. 476, codice fiscale 01401230469, risulta titolare dei seguenti diritti reali di proprietà:

- la piena proprietà di un fabbricato abitativo unifamiliare con relativi accessori e pertinenze, ubicato in Comune di Massarosa (LU), frazione Bargecchia, Via delle Sezioni n. 2761, località “Pradale”;

- la piena proprietà di un ampio compendio immobiliare composto da due distinti fabbricati per civile abitazione, due fabbricati tipo “capannone”, già destinati all'uso artigianale, uno dei quali diruto, oltre ad accessori, pertinenze e terreni della complessiva superficiale misura catastale di mq. 99.734, il tutto posto in Comune di Camaiore (LU), frazione Montebello, Via di Versona, località “Versona”;

- la piena proprietà di un ampio fabbricato ad uso direzionale (uffici) e residenziale (abitazione) con relativi accessori e pertinenze ubicato in Comune di Massarosa (LU), frazione Stiava, Via del Valentino n. 476;

- la piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno in parte sodivi e in parte ridotti a specchio d'acqua, ubicati in Comune di Viareggio (LU), località “Ai Matelli” in prossimità del “Fosso Matelli”;

- che lo scrivente, valutata la consistenza e le caratteristiche delle proprietà da esaminare, ritiene possibile procedere alla formazione di QUATTRO LOTTI che individueranno i beni oggetto di perizia;

- che il Consulente della Curatela 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 di Pubblicità Immobiliare oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, dei Comuni di Massarosa (LU), Camaiore (LU) e Viareggio (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 della superficie commerciale dell’immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie con i coefficienti proposti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che prendono il nome di “rapporto mercantile” e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

... 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, facendo presente che la relazione verrà articolata secondo il seguente indice:

## INDICE

- **LOTTO PRIMO** (pag. 4, All. 1,2,3,4) : La piena proprietà di un fabbricato abitativo unifamiliare con relativi accessori e pertinenze, ubicato in Comune di Massarosa (LU), frazione Bargecchia, Via delle Sezioni n. 2761, località "Pradale";

*Valore di Vendita Giudiziaria € 611.000,00*

- **LOTTO SECONDO** (pag. 24, All. 5,6,7,8,9) : La piena proprietà di un ampio compendio immobiliare composto da due distinti fabbricati per civile abitazione, due fabbricati tipo "capannone", già destinati all'uso artigianale, uno dei quali diruto, oltre ad accessori, pertinenze e terreni della complessiva superficiale misura catastale di mq. 99.734, il tutto posto in Comune di Camaiore (LU), frazione Montebello, Via di Versona, località "Versona";

*Valore di Vendita Giudiziaria € 1.683.000,00*

- **LOTTO TERZO** (pag. 64, All. 10,11,12,13,14,15) : La piena proprietà di un ampio fabbricato ad uso direzionale (uffici) e residenziale (abitazione), con relativi accessori e pertinenze, ubicato in Comune di Massarosa (LU), frazione Stiava, Via del Valentino n. 476;



## **Proprietà.**

TIRRENA SCAVI S.P.A. con sede a Massarosa (LU), Via del Valentino n. 476, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest 01401230469, Partita IVA 04311490488, Numero REA LU - 142552.

## **Oggetto.**

La piena proprietà di un ampio compendio immobiliare, ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Montebello, Via Versona, località "Versona", costituito da un fabbricato isolato per civile abitazione corredato da resede e piscina, un fabbricato isolato suddiviso in catasto in due unità per civile abitazione, corredato da resede e piscina, un ampio manufatto del tipo "capannone", attualmente adibito a deposito e già destinato all'uso agricolo, corredato da resede esclusiva, un ulteriore ampio manufatto, oggi inagibile per la mancanza della copertura e di ogni finitura e impianto, anch'esso già destinato all'uso agricolo, corredato da resede esclusiva, un piccolo manufatto per ripostiglio e deposito anch'esso corredato da propria resede esclusiva, nonché da vari appezzamenti di terreno della superficie catastale di mq. 99.734, o quanti siano, a corpo e non a misura, fra loro adiacenti, intersecati dal Rio di Versona e dalla Via Versona (sulle mappe catastali già Strada Comunale da Monteggiori a Camaiore) ed in particolare:

A) fabbricato isolato per civile abitazione (in catasto mappale 1010), elevato a tre piani fuori terra compreso il terrestre e così composto:

- al piano terra da ingresso con ripostiglio sottoscala, cucina, disimpegno, servizio igienico, pranzo e soggiorno;

- al piano primo disimpegno e tre camere, ciascuna con bagno esclusivo;

- al piano secondo, soggiorno, bagno e stanza armadi.

I tre piani sono collegati da scale interne.

A corredo del fabbricato risultano:

- un pergolato sul lato sud;

- un piccolo terrazzo al secondo piano sul lato est;

- un manufatto seminterrato sul lato nord insistente sul terreno identificato dal mappale 999, nel quale risulta posizionata la caldaia;

- una zona attrezzata e pavimentata sul lato ovest insistente sul terreno

identificato dal mappale 1287;

- una piscina con relativo locale tecnico interrato, identificata in catasto dal mappale 1085, posizionata ad ovest del fabbricato e insistente sul terreno rappresentato dal mappale 1.287;

- una resede esclusiva.

B) fabbricato isolato per civile abitazione, elevato parte a due e parte a tre piani fuori terra compreso il terrestre, in catasto suddiviso in due unità immobiliari (mappale 1011 subalterni 1 e 2) e così composto:

- al piano terra, nella porzione ovest, in catasto identificata dal subalterno 1 del mappale 1011, ingresso disimpegno, cucina (oggi adibita a soggiorno), ripostiglio-lavanderia, scale di collegamento con il piano primo e porzione dell'ampio locale soggiorno centrale del fabbricato, mentre, nella porzione est, in catasto identificata dal subalterno 2 del mappale 1011, ingresso nella porzione dell'ampio soggiorno centrale, scale di collegamento con il piano primo, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio-locale caldaia;

- al piano primo, nella porzione ovest, disimpegno, corridoio, bagno, camera, ulteriore disimpegno, due camere ciascuna delle quali con ampio bagno esclusivo, mentre, nella porzione est, disimpegno, bagno, camera, altra camera con ripostiglio e scala a chiocciola di collegamento con il secondo piano;

- al secondo piano, nella porzione est, due ampi locali sottotetto oltre ad un servizio igienico.

A corredo del fabbricato:

- un ampio porticato sul lato sud;

- uno scannafosso sul lato nord;

- una zona attrezzata sul lato est insistente sulla particella catastale 557;

- una piscina con relativo locale tecnico interrato, identificata in catasto dal mappale 1089, posizionata a sud-est del fabbricato e insistente sul terreno rappresentato dal mappale 1.289;

- una resede esclusiva.

C) ampio manufatto della tipologia edilizia “capannone”, già destinato all'uso agricolo e all'attualità adibito a deposito, elevato ad un solo piano, dalla forma per lo più regolare, corredato da resede esclusiva, posizionato nei pressi

del fabbricato di cui al punto A), lungo la viabilità di accesso;

D) ruderi, in pessimo stato di manutenzione, di un ampio manufatto già destinato all'uso agricolo, elevato ad un solo piano fuori terra e dalla forma regolare, allo stato privo di copertura e di ogni impianto e finitura, corredato da resede esclusiva, situato fra i fabbricati A), C) e B);

E) piccolo manufatto a due piani, isolato, situato lungo la viabilità di accesso, in prossimità del capannone di cui al punto C), adibito a ripostiglio e deposito, corredato da resede esclusiva;

F) vari appezzamenti di terreno, per lo più adiacenti fra loro a formare un unico corpo (si distacca dagli altri, verso sud, il terreno identificato dal mappale 497 del foglio 3) della superficie catastale complessiva pari a mq. 99.734 nonchè, circostanti e adiacenti ai fabbricati in precedenza descritti, in prossimità dei quali risultano sistemati a prato mentre nella rimanente ampia porzione, per lo più coperti da una fitta vegetazione boschiva. I terreni risultano attraversati dalla viabilità di accesso e dal Rio di Versona nonchè da altri stradelli interpoderali.

Si accede al compendio mediante un cancello carrabile dotato di apertura automatizzata posizionato al margine est della proprietà, nel punto in cui la viabilità che attraversa la proprietà incontra la Via Versona.

### **Confini:**

L'intero compendio confina complessivamente con Strada Comunale da Monteggiori a Camaione, Rio di Versona, mappali 1487 e 1489 del foglio 2, mappali 324, 325, 330, 1243, 1246, 1245, 815, 1249, 616, 1119, 1117, 418, 562, 431, 432, 1235, 491, 501, 503, 1210, 1109, 522, 499, 488, 481, 486, 479, 477 del foglio 3. Al mappale 497, unico distaccato dal compendio, verso sud, confinano complessivamente mappali 498, 626, 495, 496, 493 del foglio 3.

Il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

### **Referenze Catastali:**

L'intero compendio immobiliare risulta così rappresentato al Catasto di Camaione (LU):

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione (LU), nel foglio 3, dai

mappali:

- il fabbricato per abitazione di cui al punto A) che precede con la sua resede, mappale **1010**, zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 7, consistenza 11,5 Vani, Superficie Catastale Totale mq. 284, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 264, Rendita Catastale € 1.119,50, dati censuari attribuiti con la denuncia di Costituzione n. 918.1/2002 del 20 maggio 2002 Pratica n. 109318;

- la piscina a corredo del fabbricato di cui al punto A) che precede, mappale **1085**, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq. 78, Superficie Catastale mq. 95, Rendita Catastale € 245,73, dati censuari attribuiti con la denuncia di Costituzione n. 1337.1/2015 del 12 novembre 2015 Pratica n. LU0087177;

- l'abitazione occupante la porzione ovest del fabbricato di cui al punto B) che precede, mappale **1011** subalterno **1**, zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 7, consistenza Vani 8,0, Superficie Catastale Totale mq. 233, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 233, Rendita Catastale € 778,82, dati censuari attribuiti con la variazione n. 6417.1/2003 di rettifica classamento proposto il 20 maggio 2002 Pratica n. 00109339, in atti dal 9 aprile 2003, mediante la quale sono stati modificati i dati di classamento proposti con la denuncia di Costituzione n. 919.1/2002 del 20 maggio 2002 Pratica n. 109339;

- l'abitazione occupante la porzione est del fabbricato di cui al punto B) che precede, mappale **1011** subalterno **2**, zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 7, consistenza Vani 8,5, Superficie Catastale Totale mq. 236, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 236, Rendita Catastale € 827,49, dati censuari attribuiti con la variazione n. 6418.1/2003 di rettifica classamento proposto il 20 maggio 2002 Pratica n. 00109339, in atti dal 9 aprile 2003, mediante la quale sono stati modificati i dati di classamento proposti con la denuncia di Costituzione n. 919.1/2002 del 20 maggio 2002 Pratica n. 109339;

- la resede del fabbricato di cui al precedente punto B), a comune delle due abitazioni che lo costituiscono rappresentate dai subalterni 1 e 2, risulta rappresentata dal mappale 1011 subalterno 3, bene comune non censibile;

- la piscina a corredo del fabbricato di cui al punto B) che precede, mappale **1089**, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq. 137, Superficie Catastale mq. 162, Rendita Catastale € 431,60, dati censuari

attribuiti a seguito di denuncia di costituzione n. 1336.1/2015 del 12 novembre 2015 Pratica n. LU0087178;

- il capannone destinato a deposito di cui al punto C) che precede, con la sua resede, mappale **1000**, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 457, Superficie Catastale mq. 532, Rendita Catastale € 542,85, dati censuari proposti con la denuncia di variazione per ristrutturazione n. 34213.1/2021 del 27 ottobre 2021 Pratica n. LU0072517;

- il rudere di capannone di cui al punto D) che precede, con la sua resede, mappale **1004**, zona censuaria 1, Categoria F/2, unità collabente, senza reddito, dati attribuiti con la denuncia di costituzione n. 970.1/2007 del 13 aprile 2007 Pratica n. LU0080630;

- il piccolo manufatto per ripostiglio e deposito di cui al punto E) che precede, con la sua resede, mappale **1008**, zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 7, Superficie Catastale mq. 13, Rendita Catastale € 9,76, dati censuari proposti con la denuncia di variazione per ristrutturazione n. 34222.1/2021 del 27 ottobre 2021 Pratica n. LU0072525.

• I terreni di cui al punto F) che precede, al Catasto Terreni del Comune di Camaione (LU):

- nel foglio **2**, mappale **617**, bosco misto, classe 2, di mq. 6160, RD Euro 1,91, RA Euro 1,27;

- nel foglio **3**, particelle:

- - **326**, uliveto, classe 2, di mq. 3860, RD Euro 7,97, RA Euro 12,96;

- - **327**, incolto produttivo, classe U, di mq. 210, RD Euro 0,01, RA Euro 0,08;

- - **328**, uliveto, classe 3, di mq. 1970, RD Euro 3,05, RA Euro 0,51;

- - **329**, bosco ceduo, classe 2, di mq. 180, RD Euro 0,08, RA Euro 0,01;

- - **352**, frutteto, classe 1, di mq. 1150, RD Euro 29,70, RA Euro 11,88;

- - **400**, frutteto, classe 1, di mq. 4740, RD Euro 122,40, RA Euro 48,96;

- - **402**, bosco misto, classe 2, di mq. 1280, RD Euro 0,40, RA Euro 0,26;

- - **407**, uliveto, classe 2, di mq. 4130, RD Euro 8,53, RA Euro 13,86;

- - **476**, bosco misto, classe 2, di mq. 1330, RD Euro 0,41, RA Euro 0,27;

- - **478**, pascolo, classe 1, di mq. 1360, RD Euro 0,42, RA Euro 0,28;

- - **480**, bosco misto, classe 2, di mq. 180, RD Euro 0,06, RA Euro 0,04;

- - **489**, bosco misto, classe 2, di mq. 830, RD Euro 0,26, RA Euro 0,17;

- - **490**, bosco misto, classe 2, di mq. 1730, RD Euro 0,54, RA Euro 0,36;
- - **497**, bosco misto, classe 2, di mq. 3700, RD Euro 1,15, RA Euro 0,76;
- - **500**, bosco misto, classe 2, di mq. 18.590, RD Euro 5,76, RA Euro 3,84;
- - **555**, seminativo arborato, classe 2, di mq. 1180, RD Euro 7,92, RA Euro 3,96;
- - **557**, seminativo, classe 3, di mq. 570, RD Euro 1,91, RA Euro 1,32;
- - **558**, seminativo, classe 2, di mq. 420, RD Euro 2,82, RA Euro 1,74;
- - **559**, seminativo, classe 2, di mq. 5180, RD Euro 34,78, RA Euro 21,40;
- - **561**, seminativo, classe 2, di mq. 1190, RD Euro 7,99, RA Euro 4,92;
- - **662**, seminativo arborato, classe 2, di mq. 1620, RD Euro 10,88, RA Euro 5,44;
- - **663**, seminativo, classe 2, di mq. 780, RD Euro 5,24, RA Euro 3,22;
- - **999**, uliveto, classe 2, di mq. 14.600, RD Euro 30,16, RA Euro 49,01;
- - **1002**, bosco misto, classe 2, di mq. 2035, RD Euro 0,63, RA Euro 0,42;
- - **1086**, seminativo arborato, classe 2, di mq. 2652, RD Euro 17,81, RA Euro 8,90;
- - **1116**, uliveto, classe 1, di mq. 2440, RD Euro 6,93, RA Euro 8,19;
- - **1118**, uliveto, classe 1, di mq. 3380, RD Euro 9,60, RA Euro 11,35;
- - **1120**, uliveto, classe 2, di mq. 3980, RD Euro 8,22, RA Euro 13,36;
- - **1234**, seminativo, classe 2, di mq. 727, RD Euro 4,88, RA Euro 3,00
- - **1287**, seminativo arborato, classe 2, di mq. 3775, RD Euro 25,35, RA Euro 12,67;
- - **1289**, seminativo arborato, classe 2, di mq. 3805, RD Euro 25,55, RA Euro 12,77.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che, al Catasto Terreni:

- il mappale 1010, ente urbano di mq. 290, deriva dalla soppressione del mappale originario 401, fabbricato rurale, con tipo mappale n. 1660.1/1999 del 25 maggio 1999;
- il mappale 1085, ente urbano di mq. 205, deriva dal frazionamento del mappale 660 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 2725.1/2002 del 12 novembre 2002 Pratica n. 178454 e successiva unione con il mappale 1286 (ex

mappale 1084, ex mappale 660) con Tipo Mappale n. 83372.1/2015 del 4 novembre 2015 Pratica n. LU0083372;

- il mappale 1011, ente urbano di mq. 660, deriva dalla soppressione del mappale originario 408, fabbricato rurale, con tipo mappale n. 1660.1/1999 del 25 maggio 1999;

- il mappale 1089, ente urbano di mq. 285, deriva dal frazionamento del mappale 556 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 2725.1/2002 del 12 novembre 2002 Pratica n. 178454 e successiva unione con il mappale 1288 (ex mappale 1088, ex mappale 556) con Tipo Mappale n. 83372.1/2015 del 4 novembre 2015 Pratica n. LU0083372;

- il mappale 1000, ente urbano di mq. 1100, deriva dal frazionamento del mappale 398 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 1660.1/1999 del 25 maggio 1999;

- il mappale 1004, ente urbano di mq. 4485, deriva dalla soppressione del mappale originario 404 e dall'unione con il mappale 1003 (porzione del mappale originario 403) in ordine a Tipo Mappale n. 1660.1/1999 del 25 maggio 1999;

- il mappale 1008, ente urbano di mq. 69, deriva dal frazionamento del mappale 661 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 1660.3/1999 del 25 maggio 1999.

Inoltre:

- il mappale 1234 deriva dal mappale 450 con Tipo di Frazionamento n. 5678.1/2012 del 17 gennaio 2012 Pratica n. LU0005678;

- il mappale 1287 deriva dal mappale 1084 con Tipo di Frazionamento n. 83372.1/2015 del 4 novembre 2015 Pratica n. LU0083372, mentre il mappale 1084 derivava dal mappale 660 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 2725.1/2002 del 12 novembre 2002 Pratica n. 178454;

- il mappale 1289 deriva dal mappale 1088 con Tipo di Frazionamento n. 83372.1/2015 del 4 novembre 2015 Pratica n. LU0083372 mentre il mappale 1088 derivava dal mappale 556 a seguito di Tipo di Frazionamento n. 2725.1/2002 del 12 novembre 2002 Pratica n. 178454.

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

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

- la planimetria dell'unità immobiliare identificata dal mappale 1010 depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrisponde con lo stato rilevato in ordine alla mancata indicazione del locale seminterrato posto a nord della stessa, insistente sul mappale 999 e adibito a vano tecnico, oltre a varie approssimazioni grafiche generalizzate;

- le planimetrie delle unità immobiliari costituenti la porzione del fabbricato identificato dal mappale 1011 e depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine alla rappresentazione del piano terra (manca l'indicazione dello scannafosso a nord e risulta ancora indicata una cisterna sul medesimo lato non più esistente), oltre a varie approssimazioni grafiche generalizzate;

- la planimetria dell'unità immobiliare identificata dal mappale 1000 depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato se si escludono approssimazioni grafiche generalizzate;

- l'unità immobiliare identificata dal mappale 1004 è mancante trattandosi di una “unità collabente” censita nella categoria catastale F/2;

- la planimetria dell'unità immobiliare identificata dal mappale 1008 depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato se si escludono approssimazioni grafiche generalizzate.

Inoltre, ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini di tutti i terreni descritti, la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione in prossimità dei fabbricati, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi mancando, per esempio, il manufatto interrato a servizio dell'abitazione di cui al mappale 1010 e insistente sul mappale 999 e risultando rappresentato un piccolo manufatto sul mappale 555 non individuato sui luoghi.

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

## Provenienza Ventennale:

La piena proprietà sul compendio immobiliare oggetto del seguente Lotto Secondo è pervenuta nella società in liquidazione da poteri della società “██████████”, con sede in Lucca (LU), codice fiscale ██████████, a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Marvaso di Seravezza (LU) del 1° agosto 2005, repertorio n. 1422, trascritto a Lucca il 30 agosto 2005 al n. 9.822 di registro particolare.

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

- alla società “██████████” la piena proprietà sugli immobili era così pervenuta:

- - quanto ai mappali 1010 (già 401), 1085 (derivato dal mappale 660), 1011 (già 408), 1089 (derivato dal mappale 556), 1000 (derivato dal mappale 398), 1004 (derivato dai mappali 403 e 404), 1008 (derivato dal mappale 661), 326, 327, 328, 329, 352, 400, 407, 450, 476, 478, 480, 489, 490, 497, 500, 555, 557, 558, 559, 561, 662, 663, 999 (derivato dal mappale 398), 1002 (derivato dal mappale 403), 1084 (derivato dal mappale 660), 1086 (derivato dal mappale 1007 a sua volta derivato dal mappale 661), 1088 (derivato dal mappale 556), 1118 (derivato dal mappale 413) del foglio 3 ed al mappale 617 del foglio 2, per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Lucca in data 14 settembre 1998 cronologico n. 1362 repertorio n. 1491 registrato a Lucca il 23 settembre 1998 al n. 2289 serie 1V e trascritto a Lucca il 29 settembre 1998 al n. 9311 di registro particolare;

- - quanto al mappale 402 del foglio 3 per decreto di trasferimento di immobili del Tribunale di Lucca in data 19 novembre 1998 cronologico n.1528 repertorio n. 2092, registrato a Lucca il 29 novembre 1999 al n. 2638 serie 1V e trascritto a Lucca il 26 novembre 1999 al n.11820 di registro particolare;

- - quanto al mappale 1116 (derivato dal mappale 405) del foglio 3, da poteri di ██████████ ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c.f.: ██████████, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Marvaso di Seravezza (LU) in data 11 gennaio 2005, repertorio n. 886, trascritto a Lucca il 10 febbraio 2005 al n. 1566 di registro particolare;

- - quanto al mappale 1120 (derivato dal mappale 560) del foglio 3, da poteri di ██████████, nata a ██████████ il ██████████, c.f.: ██████████, con atto di permuta ai rogiti del Notaio Marco

Marvaso di Seravezza (LU) in data 11 gennaio 2005 repertorio n. 887, trascritto a Lucca il 10 febbraio 2005 al n. 1567 di registro particolare.

Alle signore [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], la piena proprietà sui terreni compravenduti (mappali 405 e 560 del foglio 3) era pervenuta per successione del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto a [REDACTED] il 12 marzo 1963, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Lorenzo Barsottelli di Camaiore (LU) del 3 giugno 1963, repertorio n. 10856, registrato a Viareggio (LU) il 10 giugno 1963, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta (LU) al n. 86, volume 239, trascritta a Lucca il 14 novembre 1963 al n. 7234 di registro particolare e successivo atto di divisione ai rogiti del Notaio Lorenzo Barsottelli di Camaiore (LU) del 1° marzo 1972, repertorio n. 16.765, trascritto a Lucca il 29 marzo 1972 al n. 2118 di registro particolare.

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

**• Trascrizioni:**

**1) Sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Lucca in data 21 febbraio 2023 al n° 2.209 di registro particolare** a favore della “Massa dei Creditori”, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 31 gennaio 2023 repertorio n° 16/2023 contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società “TIRRENA SCAVI S.P.A.” con sede a Massarosa (LU), c.f.: 01401230469, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU) nel foglio di mappa 3, mappali 1010, 1085, 1011 sub. 1, 1011 sub. 2, 1089, 1000, 1004, 1008 e al Catasto Terreni del Comune di Camaiore (LU), nel foglio 2 mappale 617 e nel foglio 3, mappali 326, 327, 328, 329, 352, 400, 402, 407, 476, 478, 480, 489, 490, 497, 500, 555, 557, 558, 559, 561, 662, 663, 999, 1002, 1086, 1116, 1118, 1120, 1234, 1287, 1289, oltre a maggior consistenza.

**• Iscrizioni:**

- NULLA.

## Servitù attive e passive:

Con scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Giusti di Lucca in data 27 aprile 2007, repertorio n. 9231, trascritto a Lucca l'11 maggio 2007 al n. 5790 di registro particolare, la società TIRRENA SCAVI S.p.a. ebbe a vendere alla società E.N.E.L. S.p.a., la piena proprietà della cabina elettrica, insistente sul compendio in esame, posizionata in prossimità del piccolo manufatto a due piani per ripostiglio e deposito, censita al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 3, mappale 1087.

Con la medesima scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Giusti di Lucca in data 27 aprile 2007, repertorio n. 9231, trascritta a Lucca l'11 maggio 2007 al n. 5791 di registro particolare, la società TIRRENA SCAVI S.p.a. ha costituito a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a." la servitù di elettrodotto a carico dei mappali 1084, 1010, 1000, 400, 1086 del foglio 3 del Catasto Terreni di Camaiore (LU) e che viene così descritta:

*"La società TIRRENA SCAVI S.p.a., per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico degli immobili di sua proprietà di seguito descritti ed a favore dell' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", che accetta: la servitù di elettrodotto relativa alle linee in cavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione ed uscita dalla cabina oggetto di vendita. detta servitù interessa porzione dei terreni posti ove sopra, attualmente rappresentati nel catasto del Comune di Camaiore nel foglio 3 dai mappali:*

- 1084, seminativo arborato, classe 2, di mq. 3898;*
- 1010, ente urbano di mq. 290;*
- 1000, ente urbano di mq. 1100;*
- 400, frutteto, classe 1, di mq. 4740;*
- 1086, seminativo arborato, classe 2, di mq. 2652;*

*secondo il tracciato di massima indicato nella planimetria che, previa vidimazione, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale. L' "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A." ha la facoltà di far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con mezzi d'opera necessari alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza ed alla manutenzione dell'elettrodotto. E' facoltà dell'ENEL modificare, in qualsiasi tempo, la tensione di esercizio, la sezione ed il numero dei conduttori,*

*esclusivamente sul tracciato indicato nella planimetria allegata. Per espresso patto contrattuale la presente servitù è inamovibile, e la parte concedente, come sopra rappresentata, dichiara di rinunciare fin da oggi a quanto disposto dal comma 4 dell'articolo 122 del Regio Decreto Legge dell'11 dicembre 1933 “testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici””.*

Si segnalano altresì le seguenti circostanze:

- la viabilità di accesso al compendio, già tracciata anche sulla cartografia catastale con tratto grafico tratteggiato, si diparte dalla Via Comunale di Versona (sulle mappe indicata come Strada Comunale da Monteggiori a Camaione) e in questo punto è protetta da un cancello carrabile in modo tale che il tracciato, che attraversa per la gran parte terreni di proprietà della società in liquidazione e facenti parte della descrizione del presente Lotto Secondo fino a raggiungere l'ultimo dei fabbricati (mappale 1010), assume le caratteristiche di una viabilità privata. In relazione a ciò è opportuno sottolineare che, nel tratto finale, la suddetta viabilità insiste però anche sul mappale 815 di proprietà di terzi;

- con riferimento ai terreni, alla loro natura ed estensione, lo scrivente non può escludere che:

- - i medesimi siano attraversati da sentieri e/o passaggi, utilizzati da soggetti terzi, per raggiungere proprietà altrimenti intercluse, il tutto in assenza di regolamentazione specifica;

- - i medesimi siano interessati dal passaggio di linee elettriche e/o telefoniche e/o del gasdotto o similari.

## **Vincoli:**

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico 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.

Inoltre si segnala che:

- dalla consultazione delle carte del “PAI frane ex Bacini regionali della Toscana - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale” alcune zona del compendio esaminato risultano comprese in una pericolosità

geomorfologica “PFE - Pericolosità geomorfologica da frana elevata” e in una minima parte anche in una pericolosità geomorfologica “PFME - Pericolosità geomorfologica da frana molto elevata”;

- dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana, buona parte del compendio descritto in questo Lotto Secondo, risulta assoggettata al vincolo di cui alla lettera g) dell'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/2004, “i territori coperti da foreste e da boschi”;

- dalla consultazione della cartografia del PIT relativa al Vincolo Idrogeologico della Regione Toscana, l'intero compendio risulta soggetto al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923 e parte risulta anche perimetrato come “zone boscate”;

- come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 47/2023 rilasciato dal Comune di Camaiore:

- i terreni identificati dai mappali 1002, 558, 489, 500, 402, 490, 400, 476, 479 del foglio 3 del Catasto Terreni, ricadono nella fascia di rispetto “Ambito di riferimento per le prescrizioni del reticolo idrografico regionale L.R. 79/2012” (il Rio Monteggiori o Rio Versona risulta classificato nel Reticolo Idrografico Regionale di cui alla L.R. 79/2012 aggiornato con DCR 103/2022” e l'ente gestore è il Genio Civile Toscana Nord);

- i terreni identificati dai mappali 1004, 326, 327, 328, 329, 352, 400, 402, 407, 476, 478, 480, 489, 490, 497, 500, 555, 557, 558, 559, 561, 662, 663, 999, 1002, 1086, 1116, 1118, 1120, 1234, 1287, 1289 del foglio 3 e dal mappale 617 del foglio 2 del Catasto Terreni, ricadono nella fascia di rispetto “Vincolo idrogeologico RD 3267/1923”.

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

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

In più si precisa che:

- a) Circa lo stato di occupazione del compendio al momento del sopralluogo del giorno 8 marzo 2023, il medesimo risultava nella disponibilità della Curatela;

b) I confini delle resedi a corredo dei fabbricati e delle particelle catastali identificanti gli appezzamenti di terreno NON risultano tracciati e NON sono stati sottoposti a verifica da parte dello scrivente. Ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;

c) In allegato alle attestazioni di agibilità dei fabbricati per abitazione e meglio descritte nel proseguo, risultano le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico rilasciate all'epoca dalle ditte installatrici;

d) Sono stati rintracciati i seguenti Attestati di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni

- abitazione identificata dal mappale 1010 del foglio 3, APE codice certificato n. 2014\_07\_04\_01900490465-010, redatto in data 4 luglio 2014, che attribuisce all'immobile la classe energetica "E" (attestato depositato al Comune di Camaiore il 16 luglio 2014 al protocollo n. 35519/14 e alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 15 luglio 2014);

- abitazione identificata dal mappale 1011 sub. 1 del foglio 3, APE codice certificato n. 2014\_07\_04\_01900490465-008, redatto in data 4 luglio 2014, che attribuisce all'immobile la classe energetica "E" (attestato depositato al Comune di Camaiore il 16 luglio 2014 al protocollo n. 35517/14 e alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 15 luglio 2014);

- abitazione identificata dal mappale 1011 sub. 2 del foglio 3, APE codice certificato n. 2014\_07\_04\_01900490465-009, redatto in data 4 luglio 2014, che attribuisce all'immobile la classe energetica "E" (attestato depositato al Comune di Camaiore il 16 luglio 2014 al protocollo n. 35518/14 e alla Regione Toscana a mezzo PEC in data 15 luglio 2014);

e) l'architetto [REDACTED], quale consigliera delegata della società in liquidazione, presente al sopralluogo, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato:

- l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione;

- l'inesistenza di serbatoi o cisterne interrato dismesse; a tal proposito ha precisato che esistono delle cisterne interrato di accumulo dell'acqua pompata

dal pozzo a servizio degli immobili e attraverso le quali, a mezzo di autoclavi, la stessa viene servita ai fabbricati, oltre ai serbatoi interrati per il GPL, ad oggi sigillati e non più operativi;

g) con riferimento al pozzo e all'emungimento di acqua a servizio del compendio, con Decreto Dirigenziale n. 6908 del 28 aprile 2021 la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Toscana Nord, ha provveduto a rinnovare la concessione di derivazione acqua pubblica dalla falda sotterranea in località Versona, frazione Montebello nel Comune di Camaione, ad uso civile, di cui alle determinazioni dirigenziali della Provincia di Lucca n. 85 dell'8 aprile 2005, n. 321 del 14 dicembre 2005 e del disciplinare sottoscritto il 5 aprile 2005, il tutto per ulteriori anni 20, a far data dall'11 febbraio 2020. Al riguardo si segnala che la concessione in esame è soggetta ad un versamento di un canone annuale (che per l'anno 2021 ammontava ad € 351,00); lo scrivente non è in grado di riferire se tali canoni siano stati versati ma sottolinea che ogni e qualsiasi somma che a tal fine risulti dovuta, anche se riferita ad annualità pregresse, resterà a totale carico dell'aggiudicatario, avendo tenuto conto di tale aleatorietà nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

h) non sono stati forniti nè rintracciati i certificati di conformità dell'impianto del gas;

i) sulla vendita dei beni di cui al presente Lotto Secondo non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

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

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

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

• NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Al riguardo si segnala che la copertura di una porzione del manufatto per deposito, tipo “capannone”, identificato dal mappale 1000, pur in assenza di indagini specifiche, parrebbe realizzata con lastre di fibrocemento tipo “eternit”; la rimozione, lo smaltimento e la sostituzione di ogni elemento contenente amianto in fibre o similari, dovrà essere effettuata nel rispetto della normativa di settore ed è posta a carico dell'aggiudicatario, avendo lo scrivente, tenuto conto di detta circostanza nella determinazione del valore di vendita giudiziaria del compendio come più avanti indicato;

- 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 interrare 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 dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di

cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano

ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

Premesso che, vista l'oggettiva difficoltà di indagine, anche in relazione al numero di nominativi ispezionati, lo scrivente non si sente di escludere che esistano altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati, quanto individuato negli archivi del Comune di Camaiore, in relazione ai fabbricati oggetto di indagine, ha fatto emergere quanto segue:

- il fabbricato per abitazione oggi individuato dal mappale 1010 (descritto alla lettera "A" che precede) e il fabbricato per abitazioni oggi individuato dal mappale 1011 (descritto alla lettera "B" che precede), risultano essere stati costruiti in data antecedente al 1° settembre 1967 in quanto già presenti sul volo ortofotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare risalente all'anno 1965 nonchè sulla cartografia di impianto del Nuovo Catasto Terreni;

- i fabbricati oggi identificati dai mappali 1000 (descritto alla lettera "C" che precede), 1004 (descritto alla lettera "D" che precede) e 1008 (descritto alla lettera "E" che precede) risultano essere stati edificati in assenza di titolo edilizio e per essi il Comune di Camaiore (LU) ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria C/07/00068 in data 11 giugno 2007, conseguente a Domanda di Condonò Edilizio presentata in data 5 gennaio 1999 al protocollo n. C/99/00277;

- la piscina identificata dal mappale 1085, a corredo del fabbricato identificato dal mappale 1010 (descritto alla lettera "A" che precede), è stata realizzata a seguito di Autorizzazione Edilizia n. A/01/00096 rilasciata dal Comune di Camaiore (LU) il 21 marzo 2001 e successiva variante finale ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale 52/1999, con deposito dell'opera come effettivamente realizzata, protocollo E.P. n. 2826 del 20 gennaio 2004 (autorizzazione allo scarico rilasciata da ARPAT con prescrizioni al protocollo

657/R in data 24 gennaio 2001);

- la piscina identificata dal mappale 1089, a corredo del fabbricato identificato dal mappale 1011 (descritto alla lettera “B” che precede), è stata realizzata a seguito di Denuncia di Inizio Attività n. 01/447 (protocollo n. 11171) depositata al Comune di Camaiore (LU) il 2 aprile 2001 e successiva variante finale ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale 52/1999, con deposito dell'opera come effettivamente realizzata, protocollo E.P. n. 2825 del 20 gennaio 2004.

Successivamente alla costruzione i fabbricati e i luoghi sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- con Denuncia di Inizio Attività n. 1144/99 (protocollo n. 27.727), depositata al Comune di Camaiore (LU) il 27 luglio 1999, è stato dato seguito alla realizzazione del pozzo (in particolare alla ricerca per utilizzo di acque sotterranee uso irriguo e funzionamento piscina - da realizzare - nonché alla successiva posa in opera di tubazioni);

- con Denuncia di Inizio Attività n. 1231/99 (protocollo n. 29.732), depositata al Comune di Camaiore (LU) il 12 agosto 1999, sono state eseguite opere di straordinaria manutenzione al tetto, agli intonaci, ai pavimenti, ai rivestimenti e agli impianti tecnologici del fabbricato per abitazione identificato dal mappale 1010 (descritto alla lettera “A” che precede), a cui ha fatto seguito il deposito dell'ultimazione dei lavori e certificato di conformità in data 10 maggio 2000, protocollo n. 17338;

- con Denuncia di Inizio Attività n. 442/00 (protocollo n. 13.343), depositata al Comune di Camaiore (LU) il 7 aprile 2000, è stata demolita la scala esterna del fabbricato per abitazione identificato dal mappale 1010 (descritto alla lettera “A” che precede), a cui ha fatto seguito il deposito dell'ultimazione dei lavori e certificato di conformità in data 29 maggio 2002, protocollo n. 19345;

- con Denuncia di Inizio Attività n. 542/01 (protocollo n. 13.105), depositata al Comune di Camaiore (LU) il 14 aprile 2001, sono state eseguite opere di ristrutturazione edilizia, con modifiche interne, rifacimento del manto di copertura e costruzione di scannafosso del fabbricato per abitazione identificato dal mappale 1011 (descritto alla lettera “B” che precede), a cui ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività n. 230/02 (protocollo n. 6037)

depositata al Comune di Camaiore il 15 febbraio 2002 per opere di straordinaria manutenzione - variante alla D.I.A. n. 13.105 del 14 aprile 2001, conclusasi con il deposito dell'ultimazione dei lavori e certificato di conformità in data 29 maggio 2002, protocollo n. 19347;

- in data 31 maggio 2002 al protocollo n. 19623 è stato depositato al Comune di Camaiore, il Certificato di Abitabilità n. A/55/02 relativo al fabbricato per abitazione identificato dal mappale 1010 (descritto alla lettera “A” che precede);

- in data 31 maggio 2002 al protocollo n. 19624 è stato depositato al Comune di Camaiore, il Certificato di Abitabilità n. A/56/02 relativo al fabbricato per abitazione identificato dal mappale 1011 (descritto alla lettera “B” che precede);

- per l'esecuzione di alcune opere di straordinaria manutenzione alla copertura (sostituzione del manto in eternit con altro in lamiera) del fabbricato già destinato all'uso agricolo, identificato dal mappale 1000 (descritto alla lettera “C” che precede) è stata prodotta al Comune di Camaiore la CILA per interventi di edilizia libera n. E/2018/882 (protocollo n. 58523/2018) in data 3 ottobre 2018.

Oltre a quanto sopra elencato, si segnala che sono stati rintracciati anche i seguenti provvedimenti:

- Denuncia di Inizio Attività n. 1701/2003 (protocollo n. 45555) depositata al Comune di Camaiore il 14 ottobre 2003 e avente ad oggetto “messa in sicurezza del Rio Santa Margherita o Rio Versona”, con comunicazione di inizio lavori del 5 luglio 2005, protocollo n. 36914;

- Permesso di Costruire n. E/09/00272 del 16 ottobre 2009 avente ad oggetto “Permesso di Costruire per ristrutturazione urbanistica manufatto già oggetto di P.D.R. approvato con Delibera C.C. n. 71/08”, intervento da realizzarsi in Camaiore, Via Montebello sull'area identificata in Catasto Terreni foglio 3, mappali 400 e 1086 e al Catasto Fabbricati foglio 3, mappale 1000. Con raccomandata protocollo n. 62088 del 18 novembre 2010, il Comune di Camaiore ha notificato alla società TIRRENA SCAVI S.p.a. la decadenza del titolo e l'archiviazione della pratica per mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e per il mancato inizio dei lavori nel termine indicato;

- Permesso di Costruire n. E/10/00349 del 30 dicembre 2010 avente ad oggetto “ristrutturazione urbanistica di manufatto esistente per la realizzazione di due fabbricati per civile abitazione, già oggetto di piano di recupero approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29 settembre 2008”, intervento da realizzarsi in Camaione, frazione Montebello, sul fabbricato identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 3, mappale 1000 e al Catasto Terreni foglio 3, mappali 400 e 1086. Con nota protocollo n. 61808 depositata al Comune di Camaione il 4 dicembre 2014, la signora [REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della società TIRRENA SCAVI S.p.a., ha dichiarato che i lavori di cui al succitato P.d.C. n. E/10/00349 non erano iniziati e non era intenzione della società di iniziarli e pertanto ha richiesto l'annullamento del medesimo titolo edilizio e la restituzione del contributo concessorio già interamente pagato; l'Amministrazione Comunale, verificato che i lavori non avevano avuto inizio, ha disposto l'annullamento del P.d.C. n. E/10/00349 e la restituzione delle somme versate a titolo di contributo in più atti di liquidazione l'ultimo dei quali, per il versamento del saldo, è l'atto di liquidazione n. 12 dell'8 settembre 2020.

Ai sensi del Piano Operativo, approvato con delibera del C.C. n. 48 del 1° agosto 2022, i fabbricati ricadono nella Disciplina e sono classificate nelle Zone, corrispondenti agli articoli delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione del Piano Operativo come segue:

- quanto ai fabbricati identificati dal mappale 1010 e dal mappale 1011 del foglio 3 del Catasto Fabbricati di Camaione (meglio descritti alla precedente lettera “A” e “B” che precedono), risultano classificati come “Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico” e in particolare come “Edifici classificati di interesse ambientale (2)”, con interventi normati dall'articolo 47 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione;

- quanto ai fabbricati identificati dal mappale 1000, dal mappale 1004 e dal mappale 1008 del foglio 3 del Catasto Fabbricati di Camaione (meglio descritti alla precedente lettera “C” e “D” ed “E” che precedono), risultano classificati in zona “E4 - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna” con interventi normati dall'articolo 53 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione, mentre le aree a corredo risultano classificate parte in

zona “E4 - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna” e parte in zona “E1 - Aree prevalentemente forestali” con interventi normati dall'articolo 50 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione;

- quanto alle piscine identificate dai mappali 1085 e 1089 del foglio 3 del Catasto Fabbricati di Camaiore, risultano classificati in zona “E4 - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna” con interventi normati dall'articolo 53 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione;

- quanto ai terreni, si rimanda alle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 47/2023, rilasciato dal Comune di Camaiore il 22 febbraio 2023 che in copia si allega alla presente relazione sotto il n° “9” di cui

| foglio | particelle                                                                                                                                                              | disciplina - norme P.O.                                                     | classificazione                                                | art. delle norme P.O. |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 2      | 617                                                                                                                                                                     | Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale.     | <i>Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) E1</i>       | 50                    |
| 3      | 999, 500, 558, 476, 478, 480, 497, 326, 327, 328, 329, 352, 400, parte delle particelle 1116, 1118, 1120, 1287, 555, 557, 559, 561, 662, 407, 489, 490, 1004, 402, 1289 |                                                                             |                                                                |                       |
| 3      | 1002, 1086, parte delle particelle 1116, 1118, 1120, 1234, 1287, 555, 557, 559, 662, 663, 407, 1004, 402, 1289                                                          | Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale.     | <i>Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna E4</i> | 53                    |
| 3      | Parte delle particelle 1287, 489,                                                                                                                                       | Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale.     | <i>Reticolo idrografico e specchi d'acqua</i>                  | 59                    |
| 3      | Parte delle particelle 1116, 1120, 1234, 557, 663, 407, 561                                                                                                             | Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Rete infrastrutturale. | <i>Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente</i>  | 64                    |

si riporta un estratto:

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

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica dei fabbricati e pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato

dell'intero compendio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo, che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi degli immobili e delle aree ad essi pertinenti, con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati ai sopra elencati provvedimenti edilizi, sono emerse le seguenti circostanze:

- quanto al fabbricato identificato dal mappale 1010 di cui al punto A) che precede (si precisa che il fabbricato risulta sostanzialmente correttamente rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, l'unica esistente che lo raffiguri per intero - in precedenza l'immobile risultava rappresentato al Catasto Terreni come “fabbricato rurale”. Al riguardo si richiama quanto disposto dall'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 20021 n. 380 (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020));

- generalizzate modeste incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici; al riguardo si segnala che i grafici prodotti unitamente ai titoli DIA n. 1231/99 e DIA n. n. 442/00, risultano scarni e si configurano in una pianta del fabbricato e in una sezione;

- piccole modifiche prospettiche (rilevabili dal confronto con gli scatti fotografici allegati ai provvedimenti edilizi);

- presenza di un manufatto seminterrato a nord del fabbricato nel quale risultano posizionati la caldaia e altri servizi; detto manufatto non risulta indicato nè sui titoli rintracciati, nè sulle planimetrie catastali, nè sulla mappa catastale e pertanto si ipotizza che lo stesso sia stato realizzato in assenza di provvedimenti;

- presenza di marciapiedi, camminamenti e una zona attrezzata, realizzati sulle aree esterne non indicati sui grafici allegati ai suddetti titoli;

- presenza di un pergolato sul fronte sud e di portelloni esterni a protezione delle finestre non indicati sui grafici e non presenti negli scatti fotografici allegati ai suddetti titoli;

- quanto al fabbricato identificato dal mappale 1011 di cui al punto B) che precede:

- generalizzate imprecisioni grafiche (anche con riferimento al numero degli scalini di alcune delle rampe di scale presenti);

- generalizzate modeste incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici di cui alla DIA n. 542/01 e alla DIA n. n.

230/02;

- utilizzo di un vano soffitta come servizio igienico;
- presenza di marciapiedi, camminamenti e una zona attrezzata, realizzati sulle aree esterne non indicati sui grafici allegati ai suddetti titoli;
- presenza di portelloni esterni a protezione delle finestre non indicati sui grafici.

Si segnala inoltre che il locale al piano terra, occupante la porzione ovest del fabbricato, sui grafici indicato con la destinazione di cucina, al momento del sopralluogo si presentava utilizzato come soggiorno ma, l'architetto [REDACTED], ha segnalato che nella parete nord dello stesso, nascosti da una controparete in cartongesso, si trovano tutti gli attacchi per i servizi del locale così come autorizzato.

- quanto al fabbricato identificato dal mappale 1000 di cui al punto C) che precede:

- generalizzate imprecisioni grafiche;
- generalizzate modeste incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria C/07/00068 in data 11 giugno 2007 e alla C.I.L.A. n. E/2018/882 (protocollo n. 58523/2018) in data 3 ottobre 2018;

- quanto al fabbricato identificato dal mappale 1004 di cui al punto D) che precede:

- il fabbricato, allo stato, si presenta in condizioni di “collabenza”, privo di copertura e di ogni finitura e impianto; per la sua consistenza originale si rimanda ai grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria C/07/00068 in data 11 giugno 2007;

- quanto al fabbricato identificato dal mappale 1008 di cui al punto E) che precede:

- generalizzate imprecisioni grafiche; in particolare si segnala che sui grafici di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria C/07/00068 in data 11 giugno 2007 non è riscontrabile quello che sulle planimetrie depositate al catasto viene indicato come “piano terra” di altezza pari a ml. 1,25;

- quanto alle piscine descritte unitamente ai fabbricati di cui ai punti “A” e “B” che precedono e identificate dai mappali 1085 e 1089:

- si riscontra una sostanziale corrispondenza con i grafici allegati alle

Autorizzazione Edilizia n. A/01/00096 del 21 marzo 2001 e successiva variante finale ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale 52/1999, con deposito dell'opera come effettivamente realizzata, protocollo E.P. n. 2826 del 20 gennaio 2004 e alla Denuncia di Inizio Attività n. 01/447 (protocollo n. 11171) del 2 aprile 2001 e successiva variante finale ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale 52/1999, con deposito dell'opera come effettivamente realizzata, protocollo E.P. n. 2825 del 20 gennaio 2004.

In più si precisa che:

- nessun provvedimento edilizio è stato rintracciato per l'interramento delle cisterne dell'acqua e dei serbatoi del GPL ad oggi non più operativi;
- nessun provvedimento edilizio è stato rintracciato per la posa in opera del cancello all'inizio della viabilità di accesso;
- nessun provvedimento edilizio è stato rintracciato per tutte le opere di sistemazione esterna rilevabili (camminamenti, spazi di manovra e parcheggio, recinzioni, piccoli volumi tecnici per l'alloggio degli impianti, ecc.);
- fra la documentazione esaminata, non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico in sito diverso dalla pubblica fognatura con riferimento agli scarichi provenienti dai fabbricati e agli scarichi provenienti dalla piscina identificata dal mappale 1089 a servizio del fabbricato di cui alla superiore lettera B);
- fra la documentazione esaminata, con riferimento all'acqua emunta dal pozzo, non sono state rintracciate le analisi di potabilità per l'utilizzo a scopi domestici.

Con riferimento alle destinazioni urbanistiche attribuite ai fabbricati e ai terreni dal vigente Piano Operativo si porta l'attenzione sulle seguenti circostanze:

- i tre fabbricati legittimati dalla CES C/07/00068, già destinati all'uso rurale e identificati dai mappali 1000, 1004 e 1008, ricadono in zona "E4 - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna" con interventi normati dall'articolo 53 delle NTA che a sua volta rimanda agli articoli 46, 47 e 48 delle NTA, nonchè dalle disposizioni della normativa regionale di riferimento per gli interventi in zona agricola (non è stata prevista una schedatura di dettaglio come invece risultava nel precedente Regolamento Urbanistico e che permise la richiesta e il rilascio dei Permessi di Costruzione indicati in

precedenza conseguenti a Piano di Recupero) dalla lettura dei quali emergono ridotte possibilità di recupero rispetto alla precedente pianificazione territoriale;

- la viabilità di accesso al compendio, utilizzata in modo esclusivo e insistente su parte delle particelle catastali 1234, 663, 561, 1120, 559, 1289, 557, 407, 1116, 1004, 815, 1086, 1000 del foglio 3, è stata inserita nell'ambito della rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente, con le specifiche di cui all'articolo 64 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione, con tutto ciò che la situazione comporta.

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

Con riferimento alle difformità rilevate e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, qualora per le stesse non trovi applicazione l'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in alternativa alla remissione in pristino stato e qualora l'aggiudicatario lo reputi più conveniente, fatta comunque salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni e sulle quali il sottoscritto non può esprimersi, precisando altresì che, in caso di emissione di parere contrario alla regolarizzazione da parte degli stessi, l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessa in pristino stato dei luoghi, si potrà procedere con la presentazione di uno o più Accertamenti di Conformità, 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; detta procedura potrebbe non essere ammissibile per la regolarizzazione del manufatto seminterrato posto a servizio del fabbricato descritto alla precedente lettera "A" nè per il servizio igienico ricavato nella soffitta del fabbricato descritto alla precedente lettera "B", che pertanto dovranno essere rimossi a prescindere.

Inoltre si sottolinea che:

- per le modifiche ricadenti in area sottoposta al vincolo di cui alla lettera g) dell'articolo 142 del Decreto Legislativo 42/2004, dovrà essere

preliminarmente attivata, ai fini della compatibilità delle opere oggetto di sanatoria con le limitazioni imposte dal vincolo, la procedura di cui all'art. 167 comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in ordine alla quale, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, sarà altresì dovuto il pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione;

- qualora venissero riscontrati interventi eseguiti sulle strutture portanti degli edifici o aventi ad oggetto opere strutturali, realizzati in un'epoca successiva alla nuova classificazione sismica del territorio comunale di Camaiore, potranno essere ammessi a sanatoria solo ed esclusivamente se rispondenti a quanto disciplinato dai comma 1 - *opere strutturalmente conformi* -, 3 - *opere strutturalmente non conformi e quindi diniego o, se l'opera è conforme alle norme urbanistiche previgenti e vigenti, ordinanza di adeguamento strutturale* - e 4 - *autorizzazione o istanza di deposito delle opere necessarie all'adeguamento ordinato con certificazione di rispondenza e collaudo a fine lavori* - dell'articolo 182 della L.R.T. n° 65/2014; l'onere della verifica dell'epoca di realizzazione delle opere strutturali e della conformità o meno alla norma, resta a carico dell'aggiudicatario. Per le opere strutturali eventualmente eseguite anteriormente alla nuova classificazione sismica del territorio comunale, risulterà necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014;

- la procedura prevista dalla Legge Regionale Toscana n° 39 del 21 marzo 2000 e dal Regolamento Forestale approvato con D.P.G.R.T. 8 agosto 2003 n° 48/R con riferimento alle opere eseguite in aree assoggettate al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n° 3.267/1923, in ordine alla quale, qualora accettata con parere favorevole, sarà altresì dovuto il pagamento di una sanzione.

Il sottoscritto Consulente sottolinea che tutti gli adempimenti ed i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere - anche strutturali - alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per le

demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per l'ottenimento di un nuovo eventuale certificato di agibilità dei locali (con relative opere di adeguamento necessarie) e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e dei fabbricati, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al valore unitario di massima frequenza individuato.

## **Stima:**

### **• Criterio di Stima •**

Con riferimento ai fabbricati e alle aree a questi pertinentziali, valgono le indicazioni riportate in premessa.

La valutazione dei terreni boscati o simili, invece, è da intendersi determinata “a corpo” e non a misura, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo effettuato.

L'indicazione del valore, riferito al parametro di Superficie Catastale al mq., va quindi interpretato come un ulteriore indizio atto a confermare il giudizio di stima emesso “a corpo”.

Il procedimento di stima utilizzato è quello comunemente definito nella pratica estimativa come “stima diretta o commerciale”.

La Superficie Commerciale del compendio “terreni” coinciderà con la Superficie Catastale.

L'individuazione del prezzo al metroquadrato di Superficie Catastale utilizzato per la determinazione del valore dei terreni in questione, è stato determinato sulla base di comparativi, di valenza tecnico-economica, assunti nella zona nel settore delle compravendite per immobili simili e/o assimilabili tenendo conto, in particolare, di tutti i pregi e i difetti del terreno e della zona in cui lo stesso è ubicato, delle qualità intrinseche ed estrinseche dello stesso oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili con particolare attenzione all'utilizzo delle aree e alle destinazioni urbanistiche ad esse attribuite dal vigente strumento urbanistico

comunale; il tutto come meglio descritto nel successivo capitolo “Descrizione Particolareggiata”.

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un compendio immobiliare di ampie dimensioni, costituito da due fabbricati isolati per abitazione corredati da aree esterne e da una piscina ciascuno, da un manufatto per deposito la cui tipologia edilizia è riconducibile al “capannone, da un ampio manufatto diruto, da un piccolo manufatto per ripostiglio e da vari appezzamenti di terreno per lo più boscati, il tutto ubicato in Comune di Camaione (LU), nella frazione denominata Montebello, in località “Versona”, zona collinare a nord del capoluogo, raggiungibile percorrendo la Via Montebello, viabilità dal fondo asfaltato, piuttosto stretta ma agevolmente percorribile, fino alla “Chiesa di Santa Margherita” dove bisogna svoltare a sinistra e imboccare la Via di Versona la quale, attraverso il bosco e costeggiando il Rio Monteggiori o Rio Versona, giunge fino all'imbocco della viabilità dal fondo quasi interamente asfaltato, protetta da un cancello carrabile ad apertura automatica, che porta ai fabbricati.

La zona non è urbanizzata; non sono presenti servizi quali la rete idrica pubblica, la rete pubblica del gas metano e la pubblica fognatura.

I due fabbricati per abitazione, in ottimo stato di manutenzione, si presentano con strutture portanti verticali in muratura mista intonacata e tinteggiata con inserti a faccia vista, solai di piano e di copertura in legno e laterizio, manto di copertura in coppi e tegoli in cotto con canale e discendenti in rame.

Le finiture prevalenti risultano le seguenti:

- pavimenti in cotto o simili;
- portoncino di ingresso in legno;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- porte in terne in legno;
- finestre in legno con portelloni esterni;
- impianto elettrico sfilabile sotto traccia con quadro dotato di differenziale salvavita;
- impianto di allarme;
- impianto termico con termosifoni alimentati da caldaia a gas GPL

(mediante bombole esterne) dotato di termostati nei vari ambienti;

- servizi igienici tutti di buona fattura, con sanitari in porcellana, rubinetterie in acciaio e pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Il fabbricato descritto al precedente punto “B” risulta corredato, sul lato sud, di un ampio e confortevole porticato con struttura in legno e laterizio.

Le aree esterne in prossimità dei suddetti fabbricati risultano sistemate a prato e in parte attrezzate con zona barbecue, spazi e camminamenti pavimentati in cotto e poco lontano dagli stessi, nel bel mezzo del giardino, sono presenti due piscine rettangolari a sfioro con locali tecnici interrati e camminamenti piastrellati perimetrali; il tutto in ottimo stato.

Nelle vicinanze delle abitazioni, una parte delle ampie aree pertinenziali esterne, è stata destinata a parcheggio delle autovetture.

In prossimità del fabbricato isolato per abitazione e descritto in precedenza alla lettera “A” , lungo la viabilità di accesso, si erge l'ampio manufatto per deposito, già destinato all'uso rurale, dalla forma per lo più rettangolare, costituito da una struttura portante verticale in elementi prefabbricati di cemento, struttura di copertura in ferro e sovrastanti elementi di lamiera e, per una piccola porzione (quella con altezza maggiore), con elementi di fibrocemento. Sono presenti portelloni in ferro, pavimenti in battuto di cemento e l'impianto elettrico. Il tutto in scarse condizioni di manutenzione.

A sud della viabilità, fra il fabbricato per abitazione descritto alla precedente lettera “A”, il capannone “C” e l'abitazione “B” si ergono i ruderi di un ampio manufatto in muratura e ferro, già destinato all'uso rurale e oggi in completo stato di abbandono, privo di copertura e di ogni finitura e impianto e pertanto inagibile.

In ultimo, lungo la viabilità, sul lato sinistro prima di giungere al capannone di cui alla lettera “C” si erge un piccolo e modesto manufatto in muratura e copertura in cemento, privo di finiture e impianti, destinato a deposito, in pessime condizioni di manutenzione.

Completano la proprietà svariati appezzamenti di terreno collinare, per lo più di natura boscata ma che, in prossimità dei fabbricati, assumono le caratteristiche di prato, in questo caso dotati di sistema di irrigazione automatica alimentata dal pozzo.

Il compendio, per le sue caratteristiche e dotazioni, è per lo più

finalizzato ad un uso turistico che appare molto apprezzato sul mercato, anche se il capannone e i ruderi del fabbricato che insistono sui luoghi, risultano del tutto incongrui con l'ambiente e pertanto per gli stessi risulta necessaria un'opera di bonifica o di riconversione, il tutto compatibilmente con le norme urbanistiche attualmente vigenti sull'area.

I dati tecnici del compendio immobiliare descritto al presente Lotto Secondo, con misure rilevate dai documenti catastali, risultano i seguenti:

A) Fabbricato "A":

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 100,00 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: mq. 68,00 circa
- ... Abitazione al Piano Secondo: mq. 86,00 circa
- ... Balcone al Piano Primo: mq. 7,00 circa
- ... Resede esclusiva catastale: mq. 178,00 circa

• Altezze Interne:

- ... Abitazione al Piano Terra: ml. 2,20 circa - 2,70 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: ml. 2,17 circa - 3,22 circa
- ... Abitazione al Piano Secondo: ml. 3,25 circa - 3,50 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 62,00 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: mq. 46,00 circa.
- ... Abitazione al Piano Secondo: mq. 63,00 circa

B) Fabbricato "B":

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 221,00 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: mq. 220,00 circa
- ... Soffitta al Piano Secondo: mq. 90,00 circa
- ... Porticato al Piano Terra: mq. 54,00 circa
- ... Resede esclusiva catastale: mq. 457,00 circa

• Altezze Interne:

- ... Abitazione al Piano Terra: ml. 2,60 circa - ml. 2,75 circa - ml. 2,95 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: ml. 2,50 circa - ml. 2,60 circa - ml. 2,70 circa

... Soffitta al Piano Secondo: ml. 1,00 circa - ml. 1,40 circa - ml. 2,60  
circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Abitazione al Piano Terra: mq. 166,00 circa

... Abitazione al Piano Primo: mq. 156,00 circa

... Soffitta al Piano Secondo: mq. 74,00 circa

C) Fabbricato "C":

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Magazzino: mq. 206,00 circa

... Resede esclusiva catastale: mq. 296,00 circa

• Altezze Interne:

... Magazzino: ml. 2,50 circa - ml. 3,50 circa - ml. 4,30 circa - ml. 4,70  
circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Magazzino: mq. 202,00 circa

D) Fabbricato "D":

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Ruder di manufatto: mq. 1.280,00 circa

... Resede esclusiva catastale: mq. 3.171,00 circa

E) Fabbricato "E":

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Deposito Piano Primo: mq. 6,00 circa

... Ripostiglio Piano Terra: mq. 6,00 circa

... Resede esclusiva catastale: mq. 71,00 circa

• Altezze Interne:

... Deposito Piano Primo: ml. 2,00 circa - ml. 2,30 circa

... Ripostiglio Piano Terra: mq. 1,25 circa

F) Terreni "F":

... Porzione non boscata/giardino: mq. 19.600,00 circa (calcolata sovrapponendo la cartografia catastale all'immagine ortofotogrammetrica e procedendo poi allo sviluppo della superficie delle aree che appaiono libere - comprende anche porzione della resede dei ruderi del fabbricato "D" -)

... Porzione boscata o simile: mq. 83.305,00 circa (calcolata per differenza fra la superficie catastale totale - comprende anche porzione della

resede dei ruderi del fabbricato "D" - e la superficie delle aree libere come sopra determinata)

• **Valutazione** •

Per la determinazione della Superficie Commerciale necessaria alla valutazione dell'immobile in esame, è stato fatto riferimento alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

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 a destinazione abitativa) è stato così rilevato:

- fra la sup. del porticato e la superficie principale: 0,35 fino a 25 mq. la parte eccedente 0,10
- fra la sup. del balcone e la superficie principale: 0,25
- fra la superficie della soffitta e la superficie principale: 0,35
- fra la superficie del deposito e la superficie principale: 0,20
- fra la superficie del ripostiglio/deposito e la superficie principale: 0,10
- fra la superficie dei ruderi di fabbricato e la superficie principale: 0,15
- fra la sup. della resede e la superficie principale: 0,10 fino a 25 mq. la parte eccedente 0,02

La superficie commerciale degli immobili nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

A) Fabbricato per civile abitazione "A" (mappale 1010 foglio 3):

| n°                                | Descrizione          | SEL mq. | Rapp. Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|-----------------------------------|----------------------|---------|------------------|------------------|
| 1                                 | Abitazione           | 254     | 1,00             | 254,00           |
| 2                                 | Balcone              | 7       | 0,25             | 1,75             |
| 3                                 | Resede fino a 25 mq. | 25      | 0,10             | 2,50             |
| 4                                 | Resede oltre 25 mq.  | 153     | 0,02             | 3,06             |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. |                      |         |                  | 261,31           |

B) Fabbricato per civile abitazione “B” (subb. 1 e 2 mappale 1011 foglio

| n°                                | Descrizione             | SEL mq. | Rapp. Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|-----------------------------------|-------------------------|---------|------------------|------------------|
| 1                                 | Abitazione              | 441     | 1,00             | 441,00           |
| 2                                 | Soffitta                | 90      | 0,35             | 31,50            |
| 3                                 | Porticato fino a 25 mq. | 25      | 0,35             | 8,75             |
| 4                                 | Porticato oltre 25 mq.  | 29      | 0,10             | 2,90             |
| 5                                 | Resede fino a 25 mq.    | 25      | 0,10             | 2,50             |
| 6                                 | Resede oltre 25 mq.     | 432     | 0,02             | 8,64             |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. |                         |         |                  | 495,29           |

3):

C) Fabbricato per deposito “C” (mappale 1000 foglio 3):

| n°                                | Descrizione          | SEL mq. | Rapp. Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|-----------------------------------|----------------------|---------|------------------|------------------|
| 1                                 | Deposito             | 206     | 0,20             | 41,20            |
| 2                                 | Resede fino a 25 mq. | 25      | 0,10             | 2,50             |
| 3                                 | Resede oltre 25 mq.  | 271     | 0,02             | 5,42             |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. |                      |         |                  | 49,12            |

D) Ruder di fabbricato “D” (mappale 1004 foglio 3):

| n°                                | Descrizione         | SEL mq. | Rapp. Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|-----------------------------------|---------------------|---------|------------------|------------------|
| 1                                 | Ruder di fabbricato | 1.280   | 0,10             | 128,00           |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. |                     |         |                  | 128,00           |

E) Fabbricato per deposito/ripostiglio “E” (mappale 1008 foglio 3):

| n°                                | Descrizione          | SEL mq. | Rapp. Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|-----------------------------------|----------------------|---------|------------------|------------------|
| 1                                 | Deposito             | 6       | 0,20             | 1,20             |
| 2                                 | Ripostiglio          | 6       | 0,10             | 0,60             |
| 3                                 | Resede fino a 25 mq. | 25      | 0,10             | 2,50             |
| 4                                 | Resede oltre 25 mq.  | 46      | 0,02             | 0,92             |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. |                      |         |                  | 5,22             |

F) Terreni non boscati / giardino “E”:

| n°                                | Descrizione          | SEL mq. | Rapp. Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|-----------------------------------|----------------------|---------|------------------|------------------|
| 1                                 | Resede fino a 25 mq. | 25      | 0,10             | 2,50             |
| 2                                 | Resede oltre 25 mq.  | 19.575  | 0,01             | 195,75           |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. |                      |         |                  | 198,25           |

Le indagini di mercato sono state effettuate, per il fabbricato, attraverso

l'analisi di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita o di Consulenze Estimative Giudiziarie nell'ultimo triennio, consultando osservatori del mercato oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, mentre, per i terreni, consultando i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e la pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016" pubblicato da "exeo edizioni"; 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 Ciro De Lorenzo, notaio in Ravenna del 13 giugno 2022, repertorio n° 4.669, trascritto a Lucca il 21 giugno 2022 al n° 8.157 di registro particolare avente ad oggetto un fabbricato per civile abitazione in Comune di Camaiore (LU), frazione Montebello, località "Prato", via Rio Cisterna n. 122, censito al Catasto Fabbricati di Camaiore nel foglio 3, particella 292 sub. 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq. 292 (totale escluse aree scoperte mq. 259), Rendita Euro 607,35, oltre a terreno censito al Catasto Terreni foglio 3, particella 851, uliveto, classe 1, ha 02.02.78, R.D. Euro 57,60, R.A. Euro 68,07. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 520.000,00 di cui € 505.000,00 per il fabbricato ed € 15.000,00 per il terreno (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 1.730,00);

a.2) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi di Camaiore (LU) dell'8 ottobre 2021, repertorio n° 57.462, trascritto a Lucca il 18 ottobre 2021 al n° 13.465 di registro particolare, avente ad oggetto un'abitazione monofamiliare ubicata in Comune di Camaiore, Via Montebello n. 2003, censita al Catasto Fabbricati di Camaiore nel foglio 3 mappale 1130 subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/7, Classe 1, Vani 7, superficie catastale totale mq. 171, totale escluse aree scoperte mq. 148, rendita euro 997,79 e al Catasto Terreni foglio 3, mappale 1204, uliveto, cl. 2, di are 8.55, r.d. euro 1,77 e r.a. euro 2,87. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 486.000,00 di cui € 485.000,00 per il fabbricato ed € 1.000,00 per il terreno (che, sulla base della superficie catastale

dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 2.842,00);

a.3) Scrittura privata di compravendita autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Agata Capo di Viareggio (LU) in data 3 maggio 2022, repertorio n° 12.609, trascritto a Lucca il 5 maggio 2022 al n° 5.755 di registro particolare, avente ad oggetto un'unità immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Camaiore (LU), località Montebello, Via Santa Margherita n. 212 e Via Versona n. 245, censita al Catasto Fabbricati di Camaiore (LU) nel foglio 3, particella 913, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 7, superficie catastale totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 122 mq., rendita catastale euro 347,42, nel foglio 3, particella 911, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, rendita catastale euro 134,67 e al Catasto Terreni foglio 3, particella 1314, prato di classe 2, are 07 54, R.D. Euro 0,39 R.A. Euro 0,55, foglio 3, particella 1316, uliveto di classe 3, are 15 82, R.D. Euro 2,45 R.A. Euro 0,41, foglio 3, particella 1318, uliveto di classe 3, are 06 95, R.D. Euro 1,08, R.A. Euro 0,18, foglio 3, particella 463, uliveto di classe 3, are 06 60, R.D. Euro 1,02, R.A. Euro 0,17, foglio 3, particella 467, bosco ceduo di classe 2, are 03 20, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,02. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 390.000,00 di cui Euro 350.000,00 per il fabbricato ed Euro 40.000,00 per i terreni (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 2.188,00);

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di marzo 2023:

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

|  <b>Ville &amp; Villini</b><br>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Valore minimo                                                                                                                                             | Valore medio      | Valore massimo    |
| Euro <b>1.261</b>                                                                                                                                         | Euro <b>1.599</b> | Euro <b>1.937</b> |

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare

(OMI) e i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate:

c.1) OMI con riferimento alle rilevazioni del II° 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            | 1100                  | 1650 | L                | 3,1                            | 4,6 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 900                   | 1350 | L                | 2,5                            | 3,7 | L                |
| Box                          | Normale            | 400                   | 600  | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini              | Normale            | 1400                  | 2100 | L                |                                |     |                  |

c.2) Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Lucca rilevati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della regione agraria “6”, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare 2010 (ultimi dati disponibili):

- bosco ceduo: 4.000 €/Ha;
- bosco misto: 6.500 €/Ha.

D) pubblicazione “Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016” pubblicato da “exeo edizioni”, Comune di Camaiore:

- bosco ceduo: val. min 2.700 €/Ha - val. max 6.000 €/Ha;
- bosco misto: val. min 2.800 €/Ha - val. max 6.000 €/Ha.

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 *Valore di Massima Frequenza*, per fabbricati e terreni, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza fabbricati abitativi* pari ad €/mq. 2.000,00 circa.
- *Valore di Massima Frequenza terreno boscato* pari ad €/mq. 0,60 circa.

Le piscine a corredo verranno valutate “a corpo”.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

• pregi

- l'ubicazione;
- lo stato di conservazione delle abitazioni;
- le dotazioni accessorie;
- le aree a corredo;

• difetti

- le eventuali regolarizzazioni catastali e edilizie;
- la probabile presenza di “eternit”;
- la mancanza di una esatta confinazione dei luoghi;
- la presenza dei due manufatti incongrui per la zona (fabbricati “C” e “D”) e la necessità di un loro recupero.

Alla luce di quanto esposto, a deprezzamento del Valore di Massima Frequenza che, complessivamente, tenga conto anche dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere rispetto a tutti i problemi evidenziati ed anche a quelli eventualmente relativi alla futura commerciabilità del bene, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 15% da applicare al valore di massima frequenza rilevato per il fabbricato.

Svolti i dovuti calcoli otterremo quindi che il valore di mercato riferito alla piena proprietà dei beni oggetto di questo Lotto Secondo risulta essere i seguente:

A) Fabbricato “A”:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| mq. 261,31 x €/mq. 1.700,00 =       | € 444.210,00       |
| <u>piscina mappale 1085 a corpo</u> | <u>€ 50.000,00</u> |
| Totale Fabbricato “A”               | € 494.210,00       |

B) Fabbricato “B”:

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| mq. 495,29 x €/mq. 1.700,00 =       | € 841.993,00       |
| <u>piscina mappale 1087 a corpo</u> | <u>€ 70.000,00</u> |
| Totale Fabbricato “B”               | € 911.993,00       |

C) Fabbricato "C":

mq. 49,12 x €/mq. 1.700,00 = € 83.504,00

Totale Fabbricato "C" € 83.504,00

D) Fabbricato "D":

mq. 128,00 x €/mq. 1.700,00 = € 217.600,00

Totale Fabbricato "D" € 217.600,00

E) Fabbricato "E":

mq. 5,22 x €/mq. 1.700,00 = € 8.874,00

Totale Fabbricato "E" € 8.874,00

F) Terreni "F":

non boscata / giardino mq. 198,25 x €/mq. 1.700,00 = € 337.025,00

boscata mq. 83.305 x €/mq. 0,60 = € 49.983,00

Totale Terreni "F" € 387.008,00

-----  
TOTALE GENERALE € 2.103.189,00

Lo scrivente, infine, considerato che nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile, 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%.

A) Valore di Vendita Giudiziaria Fabbricato "A" € 395.368,00

B) Valore di Vendita Giudiziaria Fabbricato "B" € 729.594,00

C) Valore di Vendita Giudiziaria Fabbricato "C" € 66.803,00

D) Valore di Vendita Giudiziaria Fabbricato "D" € 174.080,00

E) Valore di Vendita Giudiziaria Fabbricato "E" € 7.099,00

F) Valore di Vendita Giudiziaria Terreni "F" € 309.606,00

TOTALE Valore di Vendita Giudiziaria € 1.682.550,00

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 i beni attualmente si trovano e riferito ai diritti della proprietà

indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **1.683.000,00**  
(Euro unmilione seicentoottantatremila/00).

allegati:

- "5" estratto di mappa catastale;
- "6" copia visure catastale;
- "7" copia planimetrie catastali;
- "8" documentazione fotografica;
- "9" copia certificato di destinazione urbanistica;

### • • • LOTTO TERZO • • •

#### **Proprietà.**

TIRRENA SCAVI S.P.A. con sede a Massarosa (LU), Via del Valentino n. 476, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest 01401230469, Partita IVA 04311490488, Numero REA LU - 142552.

#### **Oggetto.**

In Comune di Massarosa (LU), a cavallo delle frazioni Stiava e Piano di Conca, Via del Valentino n. 476, la piena proprietà di un ampio fabbricato isolato, elevato parte ad uno, parte a due e parte a quattro piani fuori terra, compreso il terrestre, per la maggior parte destinato all'uso direzionale, con l'unica eccezione di due locali con corridoio e servizio al piano secondo, sui titoli edilizi e in catasto destinati ad abitazione, ma all'attualità anch'essi utilizzati ad ufficio, il tutto corredato da resede esclusiva pertinenziale e terreni ad essa adiacenti, tutti a formare un unico compendio completamente recintato.

Completa la proprietà un ulteriore terreno, oltre la viabilità pubblica a nord del fabbricato, anch'esso completamente recintato.

Il fabbricato risulta così composto:

- al piano terra locale di ingresso con ripostiglio, ampio vano per ufficio, disimpegno, sala riunioni, due rampe di scale di accesso al piano primo;
- al piano primo, nella parte elevata a due piani, da ampio locale per

ufficio con accesso ad un servizio igienico esclusivo, disimpegno sulle scale che qui terminano la propria corsa, ampio locale direzionale, disimpegno sull'ulteriore rampa di scale che poi prosegue ai piani superiori e ripostiglio;

- al piano secondo, disimpegno centrale sulle scale dal quale si accede sia alla porzione nord del fabbricato (porzione che sui titoli edilizi e in catasto risulta indicata come civile abitazione) attualmente costituita da un corridoio, due locali per ufficio e un servizio igienico, sia alla porzione sud, composta da due disimpegni, due locali per ufficio e un servizio igienico;

- al piano terzo, disimpegno sulle scale, ripostiglio e tre ampi locali per ufficio.

Al piano terra, sul lato ovest del fabbricato, risulta presente un ampliamento parzialmente interrato, licenziato come locali di sgombero, ma impropriamente adibito a due camere, ripostiglio, servizio igienico e scale di collegamento con il piano primo dove, attraverso una struttura abusiva in muratura, ferro, legno, vetro, alluminio e copertura in lamiera, una parte dell'area esterna è stata chiusa a formare un ingresso/disimpegno dalla quale si accede, oltre che ai locali già descritti, anche ad ulteriori due vani facenti parte del fabbricato principale, staccati dalla parte direzionale alla quale appartenevano mediante la chiusura di una porta interna e impropriamente adibiti a cucina e soggiorno.

Il fabbricato risulta corredato dalla proprietà esclusiva di:

- locale caldaia al piano terra sul lato est, in adiacenza e in prosecuzione della zona di ingresso con ripostiglio;

- resede pertinenziale sui quattro lati dell'edificio;

- vari appezzamenti di terreno di natura collinare, adiacenti alla resede a formare un unico corpo, dalla forma per lo più regolare e della superficie catastale complessiva pari a mq. 4.757,00 o quanti siano, a corpo e non a misura;

- ulteriore appezzamento di terreno di natura collinare e dalla forma irregolare, ubicato a nord del fabbricato, oltre la viabilità pubblica, della superficie catastale di mq. 2.960,00 o quanti siano, a corpo e non a misura, sul quale è presente una presa d'acqua.

## **Confini:**

Il fabbricato con la resede e i terreni adiacenti confina complessivamente con Via del Valentino, mappali 564, 568, 114, 567, 629, 999, 611, 610, 563 del foglio 16. Al terreno distaccato dal fabbricato e identificato dal mappale 613 confinano complessivamente Via del Valentino e mappali 599, 704, 604, 943, 1051 del foglio 12.

Il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

## **Referenze Catastali:**

L'intero compendio immobiliare risulta così rappresentato al Catasto di Massarosa (LU):

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU):

- la porzione di fabbricato censita ad ufficio con la resede pertinenziale e il locale caldaia, unitamente all'ampliamento al piano terra sul lato ovest in posizione seminterrata e nella sua destinazione e conformazione originaria legittima, foglio **16**, mappale **112** subalterno **1**, Categoria A/10, Classe U, consistenza Vani 22, Superficie Catastale Totale mq. 493, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 493, Rendita Catastale € 4.544,82;

- la porzione di fabbricato al secondo piano censita ad abitazione (ma utilizzata ad ufficio), foglio **16**, mappale **112** subalterno **2**, Categoria A/3, Classe 5, consistenza Vani 3, Superficie Catastale Totale mq. 56, Superficie Totale escluse le aree scoperte mq. 56, Rendita Catastale € 185,92;

- le scale centrali di collegamento fra i quattro piani dell'edificio, foglio **16**, mappale **112** subalterno **3**, bene comune non censibile, ingresso e vano scale comuni ai subalterni 1 e 2.

- I terreni pertinentziali adiacenti alla resede, al Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU):

- nel foglio **16**, mappale **2050**, uliveto, classe 3, di mq. 2.760, Reddito Dominicale Euro 6,41, Reddito Agrario Euro 0,86;

- nel foglio **16**, mappale **566**, seminativo, classe 2, di mq. 360, Reddito Dominicale Euro 1,86, Reddito Agrario Euro 1,30;

- nel foglio **16**, mappale **318**, uliveto, classe 2, di mq. 1.262, Reddito Dominicale Euro 3,91, Reddito Agrario Euro 5,54;

- nel foglio **12**, mappale **910**, area di mq. 75, esente da reddito (ex

strada);

- nel foglio **12**, mappale **615**, uliveto, classe 1, di mq. 300, Reddito Dominicale Euro 1,24, Reddito Agrario Euro 1,32.

- Il terreno oltre la viabilità pubblica, a nord del fabbricato, al Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU):

- nel foglio **12**, mappale **613**, uliveto, classe 1, di mq. 2.960, Reddito Dominicale Euro 12,23, Reddito Agrario Euro 12,99.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati, i subalterni 1 e 2 del mappale 112 del foglio 16, derivano dal mappale intero originario 112, con variazione n. A00577.1/1998 per “divisione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione variazione toponomastica” del 26 febbraio 1998 in atti dal 26 febbraio 1998;

- al Catasto Terreni:

- il mappale 112 del foglio 16, ente urbano di mq. 2.100, deriva dal mappale originario 112, fabbricato rurale di mq. 710 e dall'unione con i mappali 2051 e 2052 in forza di Tipo Mappale n. 882.1/1998 del 24 febbraio 1998 in atti dal 24/ febbraio 1988;

- il mappale 2050 (e i mappali 2051 e 2052) del foglio 16 deriva dal mappale 110 con frazionamento n. 882.1/1998 del 24 febbraio 1998 in atti dal 24 febbraio 1998;

- il mappale 910 del foglio 12 deriva dal frazionamento della Strada Vicinale di Conca di Sotto per “revisione di elementi censuari” del 1 gennaio 1994 Pratica n. LU0050514 in atti dal 10 giugno 2014 - attività A16 note sospese strade (n. 2636.1/1994) e successiva “revisione di elementi censuari” del 18 ottobre 2021 Pratica n. LU0068712 in atti dal 18 ottobre 2021 - attività di miglioramento della banca dati catastale (n. 513.1/2021);

- i mappali 613 e 615 del foglio 12 derivano dal mappale 325 per frazionamento n. 1929. F01/1976 in atti dal 13 luglio 1989.

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

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che le planimetrie delle unità immobiliari depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca -

Territorio, Servizi Catastali, NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine essenzialmente a:

- alla mancata indicazione dell'unità per abitazione costituita illegittimamente e insistente sul lato ovest del fabbricato, composta dai due vani al piano terra/seminterrato e da due vani al piano primo derivati dall'unità originaria per ufficio;

- al mutamento della destinazione d'uso dei vani al piano secondo non più utilizzati come abitazione ma annessi alla porzione destinata da ufficio;

- a varie approssimazioni grafiche generalizzate.

Inoltre, ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro nè sul fabbricato, nè sui confini di tutti i terreni descritti, la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi mancando, per esempio, l'indicazione della porzione di area esterna coperta e chiusa illegittimamente ad ovest e costituente l'ingresso dell'abitazione così realizzata.

Mancano poi, sia come rappresentazione cartografica sia come rappresentazione planimetrica, il manufatto in lamiera insistente sul mappale 2050 del foglio 16 e la sorgente d'acqua con relativo deposito presenti sul mappale 613 del foglio 12.

Inoltre, la rappresentazione cartografica digitale “wegis” del mappale 318 del foglio 16, nell'angolo sud-est, in angolo con il confinante mappale 599 (sulla mappa wegis indicato come 999), parrebbe riportata in maniera errata rispetto alla rappresentazione nella preesistente cartografia analogica (la punta del mappale 318 parrebbe annessa al confinante mappale 999).

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

## **Provenienza Ventennale:**

La piena proprietà sul compendio immobiliare oggetto del seguente Lotto Terzo è così pervenuta alla società in liquidazione:

- quanto alle unità immobiliari per ufficio e abitazione censite al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU) nel foglio di mappa 16, mappale 112, subalterni 1, 2 e 3, da poteri della società “

██████ S.p.A.”, per contratto di compravendita di immobile strumentale a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto derivante da locazione finanziaria, ai rogiti de Notaio Claudio Caruso di Milano, del 19 aprile 2011, repertorio n. 1.232, trascritto a Lucca il 3 maggio 2011 al n. 4.679 di registro particolare;

- quanto ai terreni censiti al Catasto Terreni di Massarosa nel foglio 12, mappali 613 e 614 e nel foglio 16, mappali 110 (oggi mappale 2050), 318 e 566, da poteri dei signori ██████ nato a ██████ il ██████ e ██████, nata a ██████ il ██████, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio (LU) del 20 dicembre 1990, repertorio n. 5.808, trascritto a Lucca il 18 gennaio 1991 al n. 1143 di registro particolare, nonché per successivo atto di fusione di società per incorporazione nella società “██████.” con sede a Firenze, codice fiscale ██████ e contestuale mutamento della denominazione nella società “TIRRENA SCAVI - S.p.A.” con sede a Firenze, c.f.: 01401230469, ai rogiti del Notaio Gaspare Navetta di Firenze del 13 dicembre 1991, repertorio n. 33.619, trascritto a Lucca in data 15 gennaio 1992 al n. 1.134 e in data 13 febbraio 1992 al n. 2.547 di registro particolare;

- quanto al terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU) nel foglio 12, mappale 910, per atto di permuta con il Comune di Massarosa (LU) ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio (LU) del 21 maggio 1999, repertorio n. 18.429, trascritto a Lucca il 25 maggio 1999 al n. 5.193 di registro particolare.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che la proprietà sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU) nel foglio di mappa 16, mappale 112, subalterni 1, 2 e 3 pervenne alla società ██████ S.p.A. con sede a Milano, c.f.: ██████, da poteri della società “TIRRENA SCAVI - S.p.A.” con sede a Firenze, c.f.: 01401230469, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio (LU) del 20 marzo 2003, repertorio n. 22.479, trascritto a Lucca il 28 marzo 2003 al n. 3.735 di registro particolare. Con atto ai rogiti del Notaio Manuela Agostini di Milano del 20 dicembre 2007, repertorio n. 59.840, registrato a Milano 2 l'8 gennaio 2008 al n. 599 serie 1T, la società “██████ S.p.A.” ha variato la denominazione sociale in “██████ ██████ S.p.A.”.

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

**• Trascrizioni:**

**1) Sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale** trascritta a Lucca in data 21 febbraio 2023 al n° 2.209 di registro particolare a favore della “Massa dei Creditori”, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 31 gennaio 2023 repertorio n° 16/2023 contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società “TIRRENA SCAVI S.P.A.” con sede a Massarosa (LU), c.f.: 01401230469, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU) nel foglio di mappa 16, mappali 112 subalterno 1 e 112 subalterno 2 e al Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU), nel foglio 16 mappali 2050, 566 e 318 e nel foglio 12, mappali 910, 615 e 613, oltre a maggior consistenza.

**• Iscrizioni:**

- NULLA.

**Servitù attive e passive:**

Si richiamano tutti i patti, obblighi e servitù contenuti nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni Simonelli di Viareggio (LU) del 20 dicembre 1990, repertorio n. 5.808, trascritto a Lucca il 18 gennaio 1991 al n. 1143 di registro particolare e che qui letteralmente si trascrivono a maggior specifica:

*“Sul terreno compravenduto e precisamente sul mappale 613 del foglio 12 esiste una sorgente di acqua ed un deposito della stessa.*

*L'acqua erogata dalla sorgente verrà usufruita per una metà dalla parte acquirente o suoi aventi causa a vantaggio dei beni acquistati con il presente atto e per l'altra metà dal Signor [REDACTED] Dott. [REDACTED] o suoi aventi causa a vantaggio dei beni posti in Comune di Massarosa e distinti al NCT del detto Comune dai mappali 118, 573, 320, 116, 236, 237 e 275 del foglio 16 con derivazione a mezzo di una presa d'acqua per ciascuna delle parti.*

*Nel caso di controllate diversità di erogazione verranno messi in atto gli*

*opportuni accorgimenti tecnici, le cui spese saranno ripartite per una metà a carico della parte acquirente o dei suoi aventi causa e per l'altra metà a carico del Signor [REDACTED] o dei suoi aventi causa.*

*Nella stessa misura saranno ripartite le spese di manutenzione.*

*Le parti prendono atto che i terreni compravenduti sono gravati da servitù di acquedotto con tubazioni che si dipartono dalla sorgente sopra menzionata e che attraversano i terreni stessi per proseguire fino a raggiungere gli attuali punti di utilizzazione.*

*La parte alienante fa presente che il Signor [REDACTED] o i suoi aventi causa hanno facoltà, a loro cura e spese, di trasferire la suddetta servitù nella parte a valle a partire dalla ex fontanella e lungo il confine nord-ovest del terreno oggetto di vendita (mappale 110 del foglio 16) fino ad imboccare la stradetta poderale esistente che adduce alla Via detta "Romana".*

*Si accede ai beni oggetto della presente vendita, per la porzione dei beni ubicate a valle della strada vicinale Conca di Sotto:*

*- a sud, dalla strada vicinale di Conca di Sotto sia direttamente che a mezzo di strada privata della costante larghezza di metri lineare 3,00, la cui costruzione dovrà essere eseguita a cura e spese del Signor [REDACTED] e aventi causa ed il cui tracciato insisterà in parte sul terreno distinto al NCT del Comune di Massarosa al foglio 16 mappali 564, 113, 114, 567, 629 e 633 ed in parte lungo il confine sud del terreno oggetto di vendita e contraddistinto con il mappale 566 del foglio 16.*

*Il Signor [REDACTED] o suoi aventi causa ha riservato e riserva il diritto di passaggio con qualsiasi mezzo sulla strada stessa per tutta la sua larghezza e lunghezza a vantaggio dei terreni distinti al NCT del Comune di Massarosa al foglio 16 mappali 119, 120, 113, 114, 318, 319, 110 e mappali originati dal frazionamento degli stessi;*

*- a ovest dalla strada della "Romana" a mezzo diritto di passaggio con ogni mezzo sulla stradetta poderale esistente.*

*Alla porzione dei beni ubicati a monte della strada vicinale Conca di Sotto, si accede sia direttamente dalla strada stessa che a mezzo viottolo esistente il cui bordo costituisce il confine nord-est del mappale 613 del foglio 12 e prosegue insistendo sui mappali 614 e 615 del foglio 12.*

*Detto viottolo è gravato da servitù di passaggio con ogni mezzo a*

*vantaggio dei proprietari degli immobili che potranno dimostrare di averne legittimo titolo.*

*A maggior chiarimento e precisazione delle parti, si allega visionata dai comparenti al presente atto sotto la lettera “A”, per farne parte integrante e sostanziale, una planimetria nel quale gli immobili acquistati sono velati in rosso, la strada di accesso ad Est in azzurro, quella da Sud-Ovest in giallo, quella che da accesso ai terreni individuati dai mappali 613 e 615, nonché 614 in verde.”.*

In relazione ai patti e alle servitù di cui al suddetto contratto, si fa rilevare che il viottolo esistente di accesso al terreno identificato dal mappale 613 e descritto come “... viottolo esistente il cui bordo costituisce il confine nord-est del mappale 613 del foglio 12 e prosegue insistendo sui mappali 614 e 615 del foglio 12 . . .” a seguito della realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica rappresentato sulla cartografia catastale dal mappale 614, parrebbe insistere, attualmente, anche lungo il lato sud del suddetto terreno mappale 613.

Si segnalano altresì le seguenti circostanze:

- le aree identificate dai mappali 112, 2050 e 318 del foglio 16 e 615 del foglio 12, in prossimità del confine ovest, risultano interessate dall'attraversamento in linea aerea di una linea elettrica con andamento nord-sud, della quale almeno due (se non tre) sostegni insistono su dette aree;

- l'area identificata dal mappale 615 del foglio 12, potrebbe, in più di un punto, confondersi con la confinante viabilità pubblica.

## **Vincoli:**

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico 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.

Inoltre si segnala che nella carta della franosità del Bacino del Fiume Serchio l'area del fabbricato è ricompresa in “Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche (Norma: art.13)”.

## **Intestazione dei beni, stato dell'immobile e altre**

## notizie:

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

In più si precisa che:

a) Circa lo stato di occupazione del compendio al momento del sopralluogo del giorno 22 marzo 2023, il medesimo risultava nella disponibilità della Curatela. Al riguardo è necessario precisare che l'abitazione abusiva ricavata nelle strutture ad ovest del fabbricato principale, si presentava occupata da soggetti terzi. La richiamata occupazione, stando alle informazioni fornite alla Curatela, avviene in forza di una scrittura privata di comodato d'uso, non sottoposta all'adempimento della registrazione, intercorsa fra il soggetto occupante e la fallita società in data 15 settembre 1992 e avente ad oggetto: “... n° 2 vani più piccolo servizio, di cui uno posto al piano primo e l'altro al piano secondo del fabbricato di sua proprietà in Massarosa - Piano di Conca - località “Al Valentino”, Via Conca di Sotto”. La mancata registrazione è confermata anche dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Territoriale di Viareggio, la quale, rispondendo per PEC in data 6 giugno 2023 ad un interpello dello scrivente in merito all'esistenza di contratti di locazione e di comodato posti in essere dalla società in liquidazione “Tirrena Scavi S.p.a.” afferma che “NON ci sono contratti in essere”;

b) I confini delle aree e dei terreni a corredo del fabbricato nonché del terreno a nord dello stesso, oltre la viabilità comunale, risultano tracciati dalle recinzioni esistenti e NON sono stati sottoposti a verifica da parte dello scrivente. Ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;

c) In allegato alle attestazioni di agibilità delle due unità immobiliari (uffici e abitazione) e meglio descritte nel proseguo, risultano le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico rilasciate all'epoca dalle ditte installatrici;

d) Sono stati rintracciati i seguenti Attestati di Certificazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni, ad oggi scaduti nei termini di validità e pertanto da aggiornare a cura e spesa dell'aggiudicatario:

- uffici identificati in Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio 16, mappale 112, subalterno 1, APE codice certificato n. 11022099, redatto in data 22 febbraio 2011 dal perito industriale Brocchini Nicola di Lucca, che attribuisce all'immobile la classe energetica "G";

- abitazione identificata in Catasto Fabbricati di Massarosa (LU) nel foglio 16, mappale 112, subalterno 2, APE codice certificato n. 11022022, redatto in data 22 febbraio 2011 dal perito industriale Brocchini Nicola di Lucca, che attribuisce all'immobile la classe energetica "G";

e) sono stati rintracciati documenti che fanno riferimento ad una Autorizzazione alla Ricerca di Acque Sotterranee rilasciata dalla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile di Lucca il 2 agosto 1991 al n. 5142 e successivamente prorogata di giorni 180 con nota protocollo n. 7858 in data 21 settembre 1993; lo scrivente non è in grado di riferire se tale autorizzazione abbia poi avuto ulteriori seguiti e se per la stessa risultino dovuti canoni e se i medesimi siano eventualmente stati versati. Ogni e qualsiasi somma che a tal fine risulti eventualmente dovuta, anche se riferita ad annualità pregresse, resterà a totale carico dell'aggiudicatario, avendo tenuto conto di tale aleatorietà nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo.

f) sul terreno a nord del fabbricato, oltre la pubblica viabilità, è stata riscontrata la presenza di materiale abbandonato non meglio classificato dallo scrivente fra cui si riconoscevano pneumatici, sacchi dell'immondizia pieni, un tosaerba a motore, residui di lavorazioni edili, un serbatoio con del liquido, una cisterna e altro; ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto Terzo dovrà essere smaltito, nel rispetto della normativa di riferimento, a cura e spesa dell'aggiudicatario, avendo tenuto conto di tale circostanza nella determinazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

g) durante il sopralluogo, il soggetto presente alle operazioni in rappresentanza della società in liquidazione, non è stato in grado di riferire notizie in merito all'esistenza o meno di liti pendenti e di serbatoi o cisterne interrati, così come nulla ha riferito circa le dotazioni impiantistiche del compendio e sull'esistenza o meno delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti;

h) sulla vendita dei beni di cui al presente Lotto Terzo 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 dell'effettiva superficie del lotto edificato;

- 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 dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle

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

### **Situazione urbanistico-edilizia:**

Premesso che, vista l'oggettiva difficoltà di indagine, anche in relazione al numero di nominativi ispezionati, lo scrivente non si sente di escludere che esistano altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati, quanto individuato in relazione al fabbricato oggetto di indagine negli archivi del Comune di Massarosa ha fatto emergere quanto segue:

- Quanto al fabbricato:

Il fabbricato individuato dal mappale 112, risulta essere stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 in quanto già presente sul volo ortofotogrammetrico dell'Istituto Geografico Militare risalente all'anno 1965 nonché sulla cartografia di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

Successivamente alla costruzione il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- per alcune opere eseguite in assenza di titolo è stata ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 75/90 rilasciata dal Comune di Massarosa (LU) il 1° dicembre 1990, conseguente a Domanda di Condono Edilizio n. 3250 (protocollo n° 4933) del 31 marzo 1987;

- in data 30 novembre 1995 è stata rilasciata dal Comune di Massarosa (LU) la Concessione Edilizia n. 275/1995 avente ad oggetto “la costruzione di

locale interrato e cambio di destinazione per uso direzionale di fabbricato esistente”, pratica conseguente a Piano di Recupero prodotto ai sensi della Legge n. 457 del 5 agosto 1978 e approvato dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 in data 30 maggio 1994. In detto titolo edilizio i due locali con corridoio e servizio igienico posti al piano secondo, venivano indicati con la destinazione di civile abitazione. Alla qui richiamata C.E. n. 275/1995 hanno fatto seguito le seguenti varianti:

- - Denuncia di Inizio Attività n. 445 (protocollo n. 23365) depositata al Comune di Massarosa il 12 novembre 1996 e avente ad oggetto “ variante alla C.E. n° 275/95 per costruzione di pareti divisorie interne e apertura di porta nel vano interrato”;

- - Denuncia di Inizio Attività n. 656 (protocollo n. 24018) depositata al Comune di Massarosa il 6 novembre 1997 e avente ad oggetto “variante alla C.E. n° 275/95 e alla successiva D.I.A. n° 1406/97”;

- in data 21 maggio 1999, il Comune di Massarosa (LU) rilasciava il Permesso di Agibilità n° 15/99 con riferimento alla porzione di fabbricato avente destinazione direzionale e il Permesso di Agibilità n° 16/99 con riferimento alla porzione di fabbricato avente destinazione abitativa all'interno del fabbricato direzionale.

- Quanto alle aree esterne:

- in data 2 giugno 1992 il Comune di Massarosa (LU) rilasciava l'Autorizzazione n. 133/92 avente ad oggetto “realizzazione di recinzione in Piano di Conca loc. al Valentino”;

- in data 16 maggio 1994, il Comune di Massarosa rilasciava l'Autorizzazione Edilizia n. 63/94 con oggetto “rinnovo di autorizzazione edilizia n. 133/92 per completamento di recinzione in Piano di Conca loc. AL Valentino”;

- in data 6 maggio 1997 è stata prodotta al Comune di Massarosa (LU) la Denuncia di Inizio Attività n. 523 (protocollo n. 10260) avente ad oggetto il “completamento di recinzione (già autorizzata con A.E. n. 133/92) nel confine meridionale della proprietà”, a cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori depositata in data 18 aprile 2011 al protocollo n. 10206.

Oltre a quanto sopra elencato, si segnala che sono stati rintracciati anche i seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione Edilizia n. 33/95 rilasciata dal Comune di Massarosa (LU) il 6 aprile 1995 avente ad oggetto “ installazione di segnale aziendale”;

- Per le opere in Cemento Armato di cui alla C.E. n° 275/1995, la denuncia dei lavori all'Ufficio del Genio Civile di Lucca acquisita agli atti in data 9 febbraio 1996 al n. 1702 di protocollo e al n. 349 del Registro del Comune di Massarosa, a cui ha fatto seguito la relazione a strutture ultimate depositata all'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 5 marzo 1997 al n. 2.459 di protocollo, nonché il collaudo statico acquisito dall'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 5 maggio 1997 al n. 4613 di protocollo.

Nel Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 2 maggio 2017 n° 39, efficace dal 15 luglio 2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n° 24 del 14 giugno 2017, successiva I° Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23 novembre 2021 n° 50 con pubblicazione sul BURT n° 48 del 01 dicembre 2021 e II variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 novembre 2022 n° 106 con pubblicazione sul BURT n° 62 del 21 dicembre 2022, il fabbricato risulta classificato, all'intero della zona “E4 -Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola)”, come “Edifici classificati di impianto storico alterati AF3” di cui all'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione e Gestione.

Quanto ai terreni, si rimanda alle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa il 24 febbraio 2023 che in copia si allega alla presente relazione sotto il n° “14” e di cui si riportano i contenuti:

TERRITORIO APERTO:

Foglio 12 Particelle 613 – 910

Zona E4 – Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola) (assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Foglio 12 Particelle 615

Parte in zona E4 – Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola) (assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona Viabilità esistente

(assimilabile a Zona “ F ” ai sensi del DM 1444/1968)

Foglio 16 Particelle 318 - 566 - 2050

Zona E4 – Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola) (assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

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

Premesso che lo scrivente 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 dell'immobili e delle aree ad esso pertinenti, con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati ai sopra elencati provvedimenti edilizi, sono emerse le seguenti circostanze:

- quanto al fabbricato:

- generalizzate modeste incongruenze nelle quote altimetriche e planimetriche indicate sui grafici;

- piccole modifiche prospettiche;

- l'ampliamento parzialmente interrato sul lato ovest del fabbricato, licenziato come locali di sgombero, si presenta impropriamente adibito ad abitazione con l'uso dei locali come due camere, ripostiglio, servizio igienico oltre alle scale di collegamento con il piano primo dove, attraverso una struttura abusiva in muratura, ferro, legno, vetro, alluminio e copertura in lamiera, una parte dell'area esterna è stata chiusa a formare un ingresso/disimpegno da quale si accede, oltre che ai locali già descritti, mediante la trasformazione di una finestra preesistente in porta, anche ad ulteriori due vani facenti parte del fabbricato principale, staccati dalla parte direzionale alla quale appartenevano attraverso la chiusura di una porta interna e impropriamente adibiti a cucina e soggiorno. Attraverso gli abusivismi descritti, sostanzialmente, è stata realizzata una unità abitativa autonoma.

In più si precisa che fra la documentazione esaminata, non è stata rintracciata l'autorizzazione allo scarico in sito diverso dalla pubblica fognatura con riferimento agli scarichi provenienti dal fabbricato. Al riguardo è opportuno segnalare che con PEC in data 29 maggio 2023, inviata all'indirizzo

di posta certificata della “liquidazione giudiziale”, l'Amministrazione Comunale di Massarosa ha certificato la “... *non allacciabilità alla pubblica fognatura per immobile sito in Via del Valentino n.476, Massarosa, identificato catastalmente al Foglio 16, Mappale 112 sub 1. Archiviazione pratica*”; in particolare nella detta comunicazione viene dato atto che: “*Il suddetto immobile pertanto non è assoggettato all’obbligo di allacciamento alla pubblica fognatura, ma si ricorda che per l'autorizzazione allo scarico non in fognatura di acque reflue provenienti da attività produttiva la competenza, ai sensi dell'art 4 comma 1 della Legge Regionale 20/2006, è della Regione Toscana che provvede a rilascio di Autorizzazione Unica Ambientale di cui al D.P.R.59/2013. Si comunica che tale richiesta andrà presentata all'Ente Competente, ovvero la Regione Toscana, tramite utilizzo del portale STAR del SUAP dell'Unione dei Comuni della Versilia come procedimento per attività produttiva per ottenere l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.), pertanto tale pratica viene archiviata dallo scrivente Ufficio in quanto non competente.*”.

- quanto alle aree di resede esterne e ai terreni a queste adiacenti:
  - modifica dell'area di ingresso sulla Via del Valentino e modifica del disegno di tutti i cancelli previsti oltre all'inserimento di pilastri;
  - modeste modifiche alle configurazioni delle aree per parcheggio;
  - modeste modifiche alla configurazione dei camminamenti, delle aiuole, dei muri di contenimento e delle quote di imposta dei vari piani;
  - modeste modifiche alla recinzione in rete e paletti (principalmente lungo la viabilità dove è presente anche un piccolo cordolo non indicato sui grafici);
  - in prosecuzione della struttura abusiva sul lato ovest, presenza di un pergolato in ferro, legno e alluminio, non indicato sui grafici;
  - piccolo volume tecnico lungo la viabilità interna a nord non presente sui grafici;
  - manufatto in lamiera sul terreno identificato dal mappale 2050 del foglio 16, non presente sui grafici.
- quanto al terreno a nord del fabbricato oltre la pubblica via:
  - presenza di un manufatto in muratura sulla sorgente d'acqua con relativo deposito;

- modifica alla recinzione sul lato sud;
- inserimento di cancello sul lato est.

Con riferimento alle difformità rilevate e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, si potrà procedere nel modo di seguito descritto, fatta comunque salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni e sulle quali il sottoscritto non può esprimersi, precisando altresì che, in caso di emissione di parere contrario alla regolarizzazione da parte degli stessi, l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessa in pristino stato dei luoghi:

- tutti gli abusivismi realizzati ad ovest del fabbricato e che hanno portato alla creazione di un'unità abitativa autonoma dovranno essere rimossi riconducendo i luoghi allo stato autorizzato; pertanto, l'ampliamento parzialmente interrato dovrà essere ricondotto all'uso licenziato di locali di sgombero, la struttura al piano primo per la creazione dell'ingresso dovrà essere smantellata, i due locali nel fabbricato principale adibiti a cucina e soggiorno dovranno essere ricollegati allo stesso e ricondotti all'uso direzionale e l'apertura sul muro esterno dovrà essere ripristinata a finestra;

- il manufatto in lamiera sul terreno identificato dal mappale 2050 dovrà essere rimosso;

- per le altre difformità rilevate, qualora per le stesse non trovi applicazione l'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in alternativa alla remissione in pristino stato e qualora l'aggiudicatario lo reputi più conveniente, potrebbe essere prevista la presentazione di uno o più Accertamenti di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Massarosa (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni previste, previa verifica con esito positivo del rapporto delle superfici permeabili esterne.

Inoltre si sottolinea che qualora venissero riscontrati interventi eseguiti sulle strutture portanti degli edifici o aventi ad oggetto opere strutturali, realizzati in un'epoca successiva alla nuova classificazione sismica del territorio comunale di Camaiore, potranno essere ammessi a sanatoria solo ed esclusivamente se rispondenti a quanto disciplinato dai comma 1 - *opere*

*strutturalmente conformi - , 3 - opere strutturalmente non conformi e quindi diniego o, se l'opera è conforme alle norme urbanistiche previgenti e vigenti, ordinanza di adeguamento strutturale - e 4 - autorizzazione o istanza di deposito delle opere necessarie all'adeguamento ordinato con certificazione di rispondenza e collaudo a fine lavori - dell'articolo 182 della L.R.T. n° 65/2014; l'onere della verifica dell'epoca di realizzazione delle opere strutturali e della conformità o meno alla norma, resta a carico dell'aggiudicatario. Per le opere strutturali eventualmente eseguite anteriormente alla nuova classificazione simica del territorio comunale, risulterà necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014.*

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 e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e del fabbricato, 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:**

### **• Criterio di Stima •**

Con riferimento ai fabbricati valgono le indicazioni riportate in premessa.

La valutazione dei terreni invece é da intendersi determinata “a corpo” e non a misura, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo effettuato.

L'indicazione del valore, riferito al parametro di Superficie Catastale al mq., va quindi interpretato come un ulteriore indizio atto a confermare il giudizio di stima emesso “a corpo”.

Il procedimento di stima utilizzato è quello comunemente definito nella

pratica estimativa come “stima diretta o commerciale”.

La Superficie Commerciale del compendio “terreni” coinciderà con la Superficie Catastale.

L'individuazione del prezzo al metroquadrato di Superficie Catastale utilizzato per la determinazione del valore dei terreni in questione, è stato determinato sulla base di comparativi, di valenza tecnico-economica, assunti nella zona nel settore delle compravendite per immobili simili e/o assimilabili tenendo conto, in particolare, di tutti i pregi e i difetti del terreno e della zona in cui lo stesso è ubicato, delle qualità intrinseche ed estrinseche dello stesso oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili con particolare attenzione all'utilizzo delle aree e alle destinazioni urbanistiche ad esse attribuite dal vigente strumento urbanistico comunale; il tutto come meglio descritto nel successivo capitolo “Descrizione Particolareggiata”.

#### • *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un fabbricato di ampie dimensioni, destinato all'uso direzionale e nel quale la società in liquidazione ha la propria sede sociale, ubicato in Comune di Massarosa (LU), a cavallo delle frazioni Stiava e Piano di Conca, lungo la Via del Valentino al civico n. 476, località “Valentino”, zona collinare e panoramica raggiungibile percorrendo viabilità sufficientemente agevoli.

La zona, caratterizzata da un edificato sparso a prevalente destinazione abitativa e soprattutto da ampi spazi verdi a vocazione agricola, è urbanizzata e il fabbricato risulta allacciato alla rete pubblica dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas metano mentre non è presente la rete della pubblica fognatura (gli scarichi convogliano in un sistema di fosse biologiche).

La destinazione direzionale del fabbricato risulta incongrua per la zona ma le caratteristiche costruttive e le finiture del medesimo risultano assimilabili anche ad una destinazione residenziale.

Il fabbricato, in buono stato di manutenzione, si presenta con strutture portanti verticali in muratura mista intonacata e tinteggiata con inserti a faccia vista, solai di piano e di copertura parte in legno e laterizio e parte in laterizio o

ferro e laterizio, manto di copertura in coppi e tegoli in cotto con canale e discendenti in rame.

Le finiture prevalenti risultano le seguenti:

- pavimenti parte in cotto o simili e parte in parquet;
- portoncini di ingresso in legno nella parte del fabbricato elevata a quattro piani, e in ferro e vetro nella parte elevata ad un piano dove è situato l'ingresso agli uffici;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- scale di collegamento in ferro e legno nella parte di fabbricato a due piani e in muratura e pietra nella parte a quattro piani;
- porte interne in legno;
- finestre in legno e vetro con portelloni esterni nella parte del fabbricato a quattro piani e in ferro e vetro nella parte di fabbricato ad uno e a due piani;
- impianto elettrico sfilabile sotto traccia con quadro dotato di differenziale salvavita;
- impianto di allarme;
- impianto termico sia con termosifoni, sia con fancoil, alimentati da caldaia a gas dotato di termostati ambiente;
- servizi igienici con sanitari in porcellana, rubinetterie in acciaio e pavimenti e rivestimenti in ceramica, necessitanti di opere di ammodernamento.

Il fabbricato è dotato di locale caldaia, con accesso dall'esterno insistente sul lato est, nonché di gruppo elettrogeno.

L'abitazione abusiva ricavata nella parte ovest del fabbricato si presenta con pavimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in ceramica e sanitari in porcellana con rubinetterie in acciaio, dotato di doccia.

Complessivamente lo stato di conservazione del fabbricato è buono.

Le aree esterne in prossimità del fabbricato risultano ricevere accesso da un cancello carrabile e un cancello pedonale in ferro con apertura automatica aperti sulla Via del Valentino; varcati i cancelli si trova un'ampia zona per parcheggio asfaltata con una viabilità interna anch'essa asfaltata che prosegue sul lato nord del compendio. Attraverso camminamenti, in parte pavimentati, si giunge agli ingressi del fabbricato; altre zone risultano sistemate a verde.

In prosecuzione della resede e in continuità con essa si sviluppano i terreni pertinenziale, con andamento collinare a balze, sui quali sono presenti alberi di olivo.

Tutto il compendio è recintato ed è stata rilevata la presenza di due ulteriori cancelli carrabile nella zona ovest.

Il terreno situato a nord del fabbricato, oltre la viabilità pubblica, di natura collinare a balze, si presenta completamente recintato, per lo più piantumato ad uliveto, ma nella porzione prospiciente il cancello di ingresso è stato utilizzato negli anni dalla società in liquidazione come deposito e accumulo di oggetti, attrezzi e materiale vario.

In prossimità del cancello di ingresso, lungo il lato est del terreno, è situata la presa d'acqua con il suo deposito in una struttura in muratura.

I dati tecnici del compendio immobiliare descritto al presente Lotto Terzo, con misure rilevate dai documenti catastali, risultano i seguenti:

A) Fabbricato:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Piano Terra: mq. 135,00 circa

... Piano Primo: mq. 175,00 circa

... Piano Secondo: mq. 130,00 circa

... Piano Terzo: mq. 130,00 circa

... Locale caldaia: mq. 12,00 circa

... Locali interrati: mq. 57,00 circa

... Resede esclusiva catastale (compresa la superficie dei mappali 910 e 615 del foglio 12): mq. 2.239,00 circa

• Altezze Interne:

... Piano Terra: ml. 2,55 circa - ml. 2,70 circa - ml. 2,87 circa

... Piano Primo: ml. 2,44 circa - ml. 2,80 circa - ml. 3,93 circa

... Piano Secondo: ml. 2,56 circa

... Piano Terzo: ml. 2,55 circa - ml. 3,40 circa

... Locali interrati: ml. 2,40 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Piano Terra: mq. 110,00 circa

... Piano Primo: mq. 130,00 circa

... Piano Secondo: mq. 90,00 circa

... Piano Terzo: mq. 100,00 circa

B) Terreni:

... Porzione per lo più ad oliveto in prosecuzione della resede: superficie catastale mq. 4.382,00 circa

... Terreno a uliveto a nord del fabbricato: superficie catastale mq. 2.960,00 circa

• **Valutazione** •

Per la determinazione della Superficie Commerciale necessaria alla valutazione dell'immobile in esame, è stato fatto riferimento alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Gli abusivismi rilevati e da ripristinare allo stato di fatto, non verranno computati nella valutazione.

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 a destinazione direzionale/residenziale) è stato così rilevato:

- fra la sup. del locale caldaia al piano terra e la superficie principale: 0,15
- fra la sup. dei vani interrati e la superficie principale: 0,20
- 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 nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

| n°                                | Descrizione          | SEL mq. | Rapp. Mercantile | Sup. Comm.le mq. |
|-----------------------------------|----------------------|---------|------------------|------------------|
| 1                                 | Direzionale          | 570     | 1,00             | 570,00           |
| 2                                 | Locale Caldaia       | 12      | 0,15             | 1,80             |
| 3                                 | Locale Interrato     | 57      | 0,20             | 11,40            |
| 4                                 | Resede fino a 25 mq. | 25      | 0,10             | 2,50             |
| 5                                 | Resede oltre 25 mq.  | 2.214   | 0,02             | 44,28            |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. |                      |         |                  | 629,98           |

Le indagini di mercato sono state effettuate, per il fabbricato, attraverso

l'analisi di immobili comparabili per caratteristiche ma non nella destinazione (come detto la destinazione direzionale è incongrua per la zona e pertanto verrà fatto riferimento a comparabili aventi destinazione residenziale) oggetto di contratti di compravendita o di Consulenze Estimative Giudiziarie nell'ultimo triennio, consultando osservatori del mercato oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, mentre, per i terreni, consultando i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e la pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016" pubblicato da "exeo edizioni"; 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 Bianca Puccinelli di Massarosa del 1° ottobre 2020 repertorio n° 5.513, trascritto a Lucca al n° 9212/2020 di registro particolare avente ad oggetto un'abitazione in Comune di Massarosa (LU), frazione Bargecchia, Via delle Sezioni, censita al Catasto Fabbricati di Massarosa nel foglio 12, mappale 975, subalterno 1, Categoria A/2, Classe 4, Vani 8,5, Superficie Catastale totale mq. 200, totale escluse le aree scoperte mq. 183, Rendita Catastale € 746,28. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 315.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 1.575,00);

a.2) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Agata Capo di Viareggio del 2 febbraio 2022 repertorio n° 12.388, trascritto a Lucca al n° 1153/2022 di registro particolare avente ad oggetto un'abitazione in Comune di Massarosa (LU), frazione Corsanico, Via Cappelli n. 223/E, censita al Catasto Fabbricati di Massarosa nel foglio 13, mappale 753, subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale totale mq. 123, totale escluse le aree scoperte mq. 105, Rendita Catastale € 188,51. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 260.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 2.114,00);

a.3) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi di Camaiore del 24 marzo 2022 repertorio n° 57.944, trascritto a Lucca al n° 3882/2022 di registro particolare avente ad oggetto un'abitazione in Comune di

Massarosa (LU), frazione Corsanico, Via Giannaccio, censita al Catasto Fabbricati di Massarosa nel foglio 11, mappale 2161, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 6, Vani 7,0, Superficie Catastale totale mq. 151, totale escluse le aree scoperte mq. 135, Rendita Catastale € 524,20. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 245.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 1.623,00);

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di marzo 2023:

|                                                                                                                                                                                                                |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|  <b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia<br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona |                   |                   |
| Valore minimo                                                                                                                                                                                                  | Valore medio      | Valore massimo    |
| Euro <b>1.577</b>                                                                                                                                                                                              | Euro <b>1.868</b> | Euro <b>2.159</b> |

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

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dell'Agenzia delle Entrate:

c.1) OMI con riferimento alle rilevazioni del II° 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            | 1450                  | 2100 | L                | 4,9                            | 6,7 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1350                  | 1950 | L                | 4                              | 5,6 | L                |
| Box                          | Normale            | 700                   | 1000 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini              | Normale            | 1850                  | 2750 | L                |                                |     |                  |

c.2) Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Lucca rilevati dalla

Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della regione agraria "6", con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare 2010 (ultimi dati disponibili):

- uliveto: 22.000 €/Ha.

D) pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016" pubblicato da "exeo edizioni", Comune di Massarosa:

- uliveto: val. min 17.000 €/Ha - val. max 33.000 €/Ha.

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 *Valore di Massima Frequenza*, per fabbricati e terreni, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza fabbricati* pari ad €/mq. 1.800,00 circa.
- *Valore di Massima Frequenza terreno olivato* pari ad €/mq. 2,35 circa.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

• pregi

- l'ubicazione;
- lo stato di conservazione;
- le dotazioni accessorie;
- le aree a corredo;

• difetti

- la destinazione incongrua;
- le servitù esistenti;
- le regolarizzazioni catastali e edilizie;
- la presenza di rifiuti sul terreno.

Alla luce di quanto esposto, a deprezzamento del Valore di Massima Frequenza che, complessivamente, tenga conto anche dei rischi che

l'acquirente andrà ad assumere rispetto a tutti i problemi evidenziati ed anche a quelli eventualmente relativi alla futura commerciabilità del bene, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 15% da applicare al valore di massima frequenza rilevato per il fabbricato.

Per quanto riguarda i terreni a corredo, per le aree insistenti sul foglio catastale 16, visto lo stato di manutenzione e l'utilizzo a resede strettamente pertinenziale al fabbricato, lo scrivente, ritiene congruo utilizzare un valore al mq. pari ad € 15,00 mentre, per il terreno insistente sul foglio catastale 12, distaccato dal resto del compendio, il valore massimo rilevato dalla consultazione della pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016" pubblicato da "exeo edizioni".

Svolti i dovuti calcoli otterremo quindi che il valore di mercato riferito alla piena proprietà dei beni oggetto di questo Lotto Secondo risulta essere i seguente:

• Fabbricato:

mq. 629,98 x €/mq. 1.530,00 = € 963.869,00

• Terreni

mq. 4.757 x €/mq. 15,00 = € 71.355,00

mq. 2.960 x €/mq. 3,30 = € 9.768,00

TOTALE € 1.044.992,00

Lo scrivente, infine, considerato che nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile, 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%.

• Valore di Vendita Giudiziaria del Fabbricato € 771.095,00

• Valore di Vendita Giudiziaria dei Terreni € 64.898,00

TOTALE Valore di Vendita Giudiziaria € 835.993,00

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in

allegati:

- LOTTO QUARTO •••



| Response                    | Percentage |
|-----------------------------|------------|
| U.S. should take action     | 90%        |
| U.S. should not take action | 10%        |



| Age Group | Percentage |
|-----------|------------|
| 18-24     | 100%       |
| 25-34     | 100%       |
| 35-44     | 100%       |
| 45-54     | 100%       |
| 55-64     | 100%       |
| 65-74     | 100%       |
| 75-84     | 100%       |
| 85+       | 100%       |

Lucca, li: 28 luglio 2023

geom. Luca Turri

