

PROCURA DELLA REPUBBLICA

TRIBUNALE DI MILANO

R.G.N.R. 20643/2019 MOD. 21

a carico di XXXXXXXXXX

Pubblico Ministero: Dott. Maurizio ASCIONE

Decreto sequestro: emesso il 21 Giugno 2019

Beni sequestrati: immobili

Amministratore Giudiziario: Avv. Maria Cristina CRETI

Perito: Dott.ssa Angela Maria CAMPOCHIARO

-

STIMA DEI BENI IMMOBILI SEQUESTRATI

-

ANGELA CAMPOCHIARO

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE LEGALE

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

MILANO – VIA LAMARMORA 33

TEL.: 02-5469842

E-Mail: a.campochiaro@studiocampochiaro.it

PEC: angelamaria.campochiaro@odcecmilano.it

INDICE

Paragrafo		Pagina
I	PREMESSA	3
II	DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	6
III	ABITAZIONE, BOX E POSTO AUTO IN VIA DEL GALLINO 2D, CAMAIORE (LU)	7
IV	CONCLUSIONI	15

I - PREMESSA

Il Pubblico Ministero presso il Tribunale di Milano, Dott. Maurizio Ascione, in data 06 Novembre 2023 ha autorizzato la nomina proposta dall'Amministratore Giudiziario, Avv. Maria Cristina Creti, della scrivente Dott.ssa Angela Campochiaro per la valutazione dei beni sequestrati in data 21 Giugno 2019 al fine di conoscerne lo stato e la valutazione in vista sia di eventuali successive attività per mantenerne il valore che per effettuare la procedura competitiva.

L'oggetto di tale stima è l'immobile e le relative pertinenze (villino con box e posto auto scoperto) sito in Lido di Camaiore frazione del comune di Camaiore (LU), con accesso da Via del Gallino n. 2D.

La sottoscritta Dott.ssa Angela Maria Campochiaro, con studio in Milano, Via Lamarmora n. 33, è iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 4310 ed al Registro dei Revisori Legali nonché all'Elenco dei C.T.U. iscritto dal 2024 al n. 594 dell'Albo Nazionale del Ministero della Giustizia (già dall'01/10/2002 al n. 10321 dell'Albo istituito presso il Tribunale di Milano) e dei Periti Penali iscritto dal 2024 al n. 116 dell'Albo Nazionale del Ministero della Giustizia (già dal 26/11/2002 al n. 616 dell'Albo istituito presso il Tribunale di Milano).
Altresì dal 1997 svolge attività di Curatore Fallimentare presso il Tribunale di Milano.



Lo scrivente, assieme all'Avv. Maria Cristina Creti, in data 06 Giugno 2024 si è recato presso il luogo sopra indicato, ove ha preso visione

indiretto in eventuali operazioni che possano essere svolte tra le stesse.

Il perito provvede ad esporre nel successivo paragrafo i criteri di stima utilizzati, eventuali criticità rilevate ed i valori a cui è pervenuto per l'immobile.

II – DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Il perito, al fine di espletare l'incarico conferito, ha esaminato la documentazione resa disponibile dalla procedura e quella eventualmente acquisita contenente informazioni relative alle caratteristiche dei beni in oggetto, come di seguito indicata:

- Estratto del verbale di sequestro;
- Visura attuale ed ipotecaria per l'immobile identificato al catasto al foglio 39, particella 2006, subalterno 1 (villino) in **allegato n. 2**;
- Visura attuale ed ipotecaria per l'immobile identificato al catasto al foglio 39, particella 2006, subalterno 2 (box auto) in **allegato n. 2**;
- Visura attuale ed ipotecaria per l'immobile identificato al catasto al foglio 39, particella 2010, subalterno 6 (posto auto) in **allegato n. 2**;
- Contratto di compravendita del 19/09/2014 stipulato tra 


III – ABITAZIONE, BOX E POSTO AUTO IN VIA DEL GALLINO 2D, CAMAIORE (LU)

Come anticipato tali immobili sono situati in Lido di Camaiore frazione del comune di Camaiore (LU).

Lido di Camaiore è situato nel cuore della Versilia, la nota fascia costiera della provincia di Lucca tra le mete balneari più apprezzate, attrezzatissima dal punto di vista turistico e dotata di tutti i servizi.

La villa con entrata su Via del Gallino n. 2D fa parte di un complesso al quale si accede da cancello carrabile e cancello pedonale, da strada comune alle altre unità che compongono il complesso, originata dalla lottizzazione, perpendicolare alla Via del Gallino, strada alla quale si accede a sua volta mediante sbarra automatizzata, a mezzo servitù di passaggio carrabile e pedonale nonché di interrimento utenze, da esercitarsi su detta strada condominiale individuata dal mappale 2010 sub. 1 del foglio 39.

Descrizione: Appartamento composto di un vano utile, accessori, veranda al piano terreno, di un vano utile ed accessori al piano interrato e due vani utili ed accessori al primo piano, con annesso il circostante tratto di terreno adibito a giardino.

L'unità è confinante iniziando da nord-est e continuando in senso orario: con il perimetro del giardino verso altra unità immobiliare individuata con il mappale 2007 sub. 1 e 2, con l'annesso locale box, ancora con perimetro del giardino verso altra unità immobiliare individuata con il mappale 2007 sub. 1 e 2, con perimetro del giardino verso terreno, con perimetro del

giardino verso altra unità immobiliare individuata con il mappale 2005 sub. 1 e 2 e con l'area di accesso comune.

L'appartamento presenta al pian terreno (zona giorno) un ingresso su ampio open space dove troviamo il soggiorno, un ripostiglio e la zona cucina con angolo cottura ed un'ampia veranda comunicante attraverso la quale accedere al giardino. Inoltre è presente una scala interna per accedere al:

- primo piano (zona notte) dove sono presenti due camere da letto, un ripostiglio adibito a camera, un bagno, un ulteriore ripostiglio ed un disimpegno;
- piano interrato costituito da una taverna, locale lavanderia, un bagno ed un'area wellness in cui troviamo bagno turco, sauna docce e servizi.

Sono inoltre di pertinenza i seguenti due locali:

- il locale box sito al piano terreno e posto sul lato est dell'appartamento medesimo, confinante a nord-est con box individuato con il mappale 2007 sub. 2 e dagli altri lati con giardino annesso;
- il posto auto scoperto, confinante da nord-est in senso orario: con Via del Gallino, con distacco, con posto auto sub. 5 e con area comune di accesso e manovra.

L'immobile è ubicato in una zona a carattere residenziale a circa 2,5 km dal mare che gode di ogni tipo di servizi (scuole, supermercati, farmacie, banche e negozi).

Situato a Lido di Camaiore nel cuore della Versilia, nota fascia costiera della provincia di Lucca tra le mete balneari più apprezzate, attrezzatissima dal punto di vista turistico e dotata di tutti i servizi. Qui, tra

Viareggio e Forte dei Marmi, le occasioni per trascorrere una piacevole vacanza non mancano di certo rendendola una meta perfetta per il relax, grazie soprattutto al suo clima mite, mai troppo caldo d'estate e piacevole anche in inverno.

Tra i vari punti di forza di Lido di Camaiore troviamo:

- il lungomare su cui poter fare delle lunghe passeggiate;
- le spiagge di sabbia finissima e dorata;
- la ruota panoramica alta oltre 32 metri situata all'estremità nord del lungomare (dove finisce il viale Pistelli) allestita d'estate da cui poter vedere tutta la costa della Versilia, dalle pinete a sud fino ai rilievi della Liguria a nord;
- il pontile costruito in anni recenti che è diventato fin da subito l'icona della località ed è uno tra i più belli della Versilia. Si trova a circa metà della passeggiata lungomare e si estende per circa 200 metri, al termine dei quali è situata una meravigliosa terrazza panoramica.

Dati catastali appartamento: Foglio 39, Particella 2006, Subalterno 1, piani S1-T-1, cat. A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita cat. € 1.140,34, superficie totale 173 m², totale escluse aree scoperte 173 m².

Dati catastali Box auto: Foglio 39, Particella 2006, Subalterno 2, piano T, cat. C/6, classe 6, consistenza 15 m², rendita catastale € 64,30, superficie totale 19 m².

Dati catastali posto auto: Foglio 39, Particella 2010, Subalterno 6, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 23 m², rendita catastale € 43,95, superficie totale 23 m².

* * *

Il perito ha provveduto innanzitutto a valutare il villino comprensivo del terreno circostante.

Al fine di determinarne il valore di mercato lo scrivente ha interrogato in primis le banche dati dell'Agenzia delle Entrate per estrapolare i dati relativi alle compravendite effettuate in zona seppur con i limiti conoscitivi riguardo allo stato manutentivo ed alle caratteristiche dell'immobile.

Pertanto sono state consultate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per i valori di mercato del 2° semestre 2023 (ultimi disponibili).

Prendendo in esame la zona di appartenenza **D1**, le ville ed i villini in stato Normale, come nel caso di specie visto la recente costruzione ed in quanto unico dato disponibile, rendono una quotazione minima di € 2.400 al m² ed una massima di € 3.600 al m².

Da qui il valore medio è pari ad € 3.000,00 al m².

Successivamente sono stati consultati i valori immobiliari dichiarati risultanti dall'archivio delle compravendite immobiliari reso disponibile dall'Agenzia delle Entrate per la zona ove ricade l'immobile oggetto di valutazione, tenendo in considerazione immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto (categoria, superficie ecc...).

Considerati gli immobili A/7 venduti in zona nel periodo Marzo 2022–Settembre 2023, estrapolati dal campione ottenuto dalla ricerca effettuata da Gennaio 2022–Febbraio 2024, sono stati raccolti i valori dichiarati e riepilogati nella seguente Tabella n. 1.

Tab. 1: Valori dichiarati per compravendite app.ti A/7 in zona Via del Gallino, Camaiore – Marzo 2022/Sett. 2023

Prezzo dichiarato	M²	Periodo	Prezzo al mq.
€ 385.000,00	126,00	Marzo 2022	€ 3.055,56
€ 440.000,00	181,00	Aprile 2022	€ 2.430,94
€ 450.000,00	189,00	Settembre 2023	€ 2.380,95
		Prezzo medio al m²	€ 2.622,48

Il prezzo medio al metro quadro di questo campione è risultato essere pari ad € **2.622,48** ed è ritenuto accettabile in quanto rientra nel range dei valori OMI e riflette maggiormente ed in modo più concreto l'andamento del mercato ed il valore reale dell'immobile.

Inoltre lo scrivente per ampliare il campione ha effettuato anche una ricerca di annunci di vendita pubblicati su piattaforme leader nel settore delle compravendite di immobili che riguardano appartamenti con caratteristiche simili (superficie, tipologia, presenza di giardini, terrazzi ecc...) a quello oggetto di stima al fine di determinarne il corretto valore. Tale indagine ha individuato 128 annunci di vendita (di cui 6 nella medesima via in cui è situato l'immobile oggetto di stima) che hanno confermato un prezzo medio al metro quadro di circa € 2.600,00.

Infine tenuto conto anche delle peculiari caratteristiche dell'appartamento ed in particolare:

- anno di costruzione recente (comunicazione di ultimazione lavori del 10 Luglio 2008 e certificato di abitabilità del 16 Luglio 2008);
- stato di conservazione dell'appartamento che presenta dei danni da infiltrazione di cui si parlerà meglio nel prosieguo (come da verbale di

sopralluogo in **allegato n. 1**);

- posizione riservata che garantisce tranquillità e privacy in una zona a carattere residenziale che gode di ogni tipo di servizi e che dista circa 2,5 km dal mare;
- presenza di un ampissimo giardino;
- presenza di un'area funzionale e versatile rappresentata dalla taverna;
- presenza dell'area wellness dotata di sauna, bagno turco, docce e servizi;
- presenza di una veranda collegata al giardino alla quale si accede attraverso la cucina;
- presenza di un posto auto all'aperto e del box (la cui valutazione è a seguire);

lo scrivente ritiene più probabile un valore a metro quadro pari alla media risultante dalle compravendite rilevate dall'Agenzia delle Entrate e riportate in Tabella n. 1 che si arrotonda ad **€ 2.600,00 al m²**.

Considerando una superficie di 173 m², come risultante dalla visura catastale, si ottiene una stima dell'appartamento pari ad € 449.800,00 (173 m² x € 2.600), **importo arrotondato ad € 450.000,00 (euro Quattrocentocinquantamila/00)**.

Si ricorda che per legge l'acquirente ha l'obbligo di provvedere al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in cui avviene la vendita e quelle dell'anno precedente, avendo la responsabilità solidale.

Al riguardo si precisa che le suddette ad oggi non sono stimabili.

* * *

Successivamente il perito ha provveduto a valutare il **box auto**.

Al fine di determinarne il valore di mercato lo scrivente ha interrogato in primis le banche dati dell'Agenzia delle Entrate per estrapolare i dati relativi alle compravendite effettuate in zona.

Pertanto sono state consultate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per i valori di mercato del 2° semestre 2023 (ultimi disponibili).

Prendendo in esame la zona di appartenenza **D1**, i Box auto in stato Normale, rendono una quotazione minima di € 950 al m² ed una massima di € 1.400 al m². Il valore medio è pari ad € **1.175,00** al m².

Non risultando per tale tipologia di immobile né i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite solitamente forniti dall'Agenzia delle Entrate né tantomeno eventuali annunci di vendita pubblicati su piattaforme leader nel settore delle compravendite di immobili, lo scrivente ritiene più probabile un valore al metro quadro pari alla media ottenuta dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) che prudenzialmente si arrotonda ad € **1.000,00 al m²**.

Considerando una consistenza di 15 m², come risultante dalla visura catastale, si ottiene una stima del box auto pari ad € **15.000,00 (euro Quindicimila/00)**.

* * *

Visto tutto quanto sopra esposto il valore complessivo dell'immobile sarebbe pari ad € 465.000,00 (euro Quattrocentosessantacinquemila/00).

A tale importo è stato poi applicato un abbattimento forfettario del 20% per tenere conto dei danni da umidità ed infiltrazioni visionati in fase di sopralluogo, la cui stima esula dalla sfera di competenza della scrivente

ma sarebbe da demandare ad un esperto in tale ambito.

Infatti come riscontrabile dal verbale del 06/06/2024 l'immobile risulta intaccato dall'umidità. Nello specifico parte del pergolato scoperto all'esterno dell'abitazione risulta essere ammalorato ed alcune travi pericolanti. Risulta altresì umidità sulle pareti interne del piano interrato.

Dunque il valore complessivo dell'appartamento con le relative pertinenze (box e posto auto) è stimato in € 372.000,00 (euro Trecentosettantaduemila/00).

IV – CONCLUSIONI

La sottoscritta, nominata perito estimatore, esaminati i beni oggetto del sequestro, ha stimato il valore complessivo dell'appartamento con le relative pertinenze (box e posto auto) in € 372.000,00 (euro Trecentosettantaduemila/00).

* * *

I valori a cui il perito estimatore è pervenuto rappresentano la conclusione di un processo estimativo condotto con il solo scopo di far conoscere la verità a chi di dovere, con serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Con osservanza,

Milano, 11 Giugno 2024

Il Perito Estimatore

Dot.ssa Angela Campochiaro

