

**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° 37 / 2024

“ [REDACTED] S.A.S. DI [REDACTED] & C. e  
del socio accomandatario in proprio signor [REDACTED]

Consulente Tecnico della Curatela  
geom. Luca Turri

Curatore  
Dott. Marco TERIGI

*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 relaziona al Dottor Marco TERIGI, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società ██████████ ██████████ S.A.S. DI ██████████ ██████████ & C. con sede Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia, Str. Stat. n. 1, 251, partita IVA 00135320462 e del socio accomandatario in proprio signor ██████████ ██████████ ██████████ codice fiscale ██████████ ██████████ rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 37/2024, Sentenza n. 57/2024 pubblicata il 21 giugno 2024, Repertorio n. 82/2024 del 21 giugno 2024, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà del socio accomandatario.

### **PREMESSO**

- che il soggetto fallito signor ██████████ ██████████ ██████████ codice fiscale ██████████ ██████████ risulta essere titolare dei seguenti diritti reali di proprietà:

- i diritti della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da resede pertinenziale ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 63;
- i diritti della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da resede pertinenziale e accessori ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 261/a;
- i diritti della piena proprietà su un compendio immobiliare destinato alla lavorazione del marmo corredato da accessori e resede pertinenziale ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 251;

- che il signor ██████████ ██████████ come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Seravezza il 4 novembre 2004 ed allegato alla presente relazione, ha contratto matrimonio a Seravezza in data 8 luglio 1982 con la signora ██████████ ██████████ ██████████ Con atto in data 18 settembre 2023 a rogito del Notaio Marzio Villari del distretto notarile di Lucca gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di TRE LOTTI che individueranno i beni oggetto di perizia;

- che il CTU ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e visure ipo-trascrizionali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, del Comune di Seravezza (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 attraverso un'accurata indagine definita “*due diligence*” ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la “*due diligence*” è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i *rating* e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l’appetibilità del bene

oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l’immobile oggetto di stima;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare attraverso l’individuazione di transazioni concluse in un’epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (*asking price*), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell’immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell’oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l’utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati 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, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti “web” del settore immobiliare e nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate;

... 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. 5, All. 1,2,3,4) : I diritti della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione, elevato ad un unico piano fuori terra, corredato da resede pertinenziale su tre lati, locato a terzi, ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 261/a (Catasto Fabbricati, foglio 40, mappale 764);

*Valore di Vendita Giudiziaria € 103.000,00*

- **LOTTO SECONDO** (pag. 30, All. 5,6,7,8) : I diritti della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione, elevato ad un unico piano fuori terra, corredato da resede pertinenziale su quattro lati sulla quale insiste in angolo sud-ovest un manufatto ad un piano fuori terra oltre un vano seminterrato, adibito in parte a lavanderia e in parte ad autorimessa, locato a terzi, ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 261/a interno 1 (Catasto Fabbricati, foglio 41, mappale 1041 subalterni 1, 2 e 4);

*Valore di Vendita Giudiziaria € 181.000,00*

- **LOTTO TERZO** (pag. 54, All. 9,10,11,12) : I diritti della piena proprietà su un compendio immobiliare adibito alla lavorazione del marmo, costituito da due manufatti antistanti ad un unico piano fuori terra, adibiti uno a laboratorio e uno a magazzino, uniti da una tettoia in ferro, corredato da resede pertinenziale, sulla quale insiste, sul lato ovest, un ulteriore manufatto ad un unico piano adibito a magazzino e servizi, ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 251 (Catasto Fabbricati, foglio 41, mappale 1041 subalterno 3 e mappale 765, graffati).

*Valore di Vendita Giudiziaria € 257.000,00*





In particolare, il fabbricato si articola in cucina di ingresso, due camere, disimpegno e w.c. realizzati in ampliamento verso sud, oltre ad ampio ripostiglio, accessibile dall'esterno, al cui interno è stato ricavato un vano per alloggiamento caldaia.

Corredata da resede esclusiva sui lati sud (dove insiste una tettoia realizzata in assenza di titolo e per questo da rimuovere), est e nord; quest'ultima porzione di resede è interamente confusa con il piazzale del compendio immobiliare adiacente e adibito alla lavorazione del marmo meglio descritto al successivo Lotto Terzo.

L'abitazione risulta locata a terzi in forza di un contratto stipulato in data 1 giugno 2022, ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, registrato a Viareggio (LU) il 17 giugno 2022 al n. 2.580 serie 3T.

### **Confini:**

Il fabbricato con la relativa resede risulta confinare complessivamente con mappali 765 e 2424 del foglio 40 del Catasto di Seravezza (LU) e mappali 1041 e 894 del foglio 41 del Catasto di Seravezza (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

### **Referenze Catastali:**

Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa **40**, mappale **764**, Categoria A/4, Classe 10, consistenza 4,0 Vani, Superficie Catastale Totale mq. 96, Totale escluse le aree scoperte mq. 82, Rendita Catastale € 327,43, dati censuari di cui alla variazione per “demolizione parziale” del 2 novembre 1990, n. 5221.1/1990, Pratica n. 251141, in atti dal 1° dicembre 2000, attraverso la quale sono state apportate modifiche all'unità preesistente dall'impianto meccanografico censita con i medesimi dati censuari.

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

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

- le planimetrie dell'unità immobiliare depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali NON corrispondono con lo stato rilevato in ordine alla distribuzione degli spazi, all'assenza

dell'ampliamento a sud, alla presenza di tettoie non più esistenti e all'assenza di altra realizzata senza titolo;

- ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi (a puro titolo indicativo e non esaustivo si segnala la presenza di tettoie non più esistenti, la mancata rappresentazione dell'ampliamento a sud occupato dal servizio igienico e dal disimpegno, oltre all'assenza della tettoia realizzata senza titolo).

L'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:**

I diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] sui beni in questo lotto descritti risultano ad esso così pervenuti:

- quanto ai diritti di 3/6 (tre sestimi) di proprietà fatto salvo l'usufrutto alla madre signora [REDACTED] [REDACTED] 1923, in ordine all'apertura della successione del padre, signor [REDACTED] [REDACTED] ed ivi deceduto il 21 febbraio 1965, Denuncia n. 25 Volume 247, trascritta a Pisa il 3 settembre 1965 al n. 4750 di registro particolare. Accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta dal Cancelliere della pretura di Pietrasanta il 13 luglio 1965 registrata a Pietrasanta il 19 luglio 1965 al n. 328 volume 42, trascritta a Pisa il 23 luglio 1965 al n. 4007 registro particolare;

- quanto ai diritti di 2/6 (due sestimi) di proprietà in ordine all'apertura della successione dello zio, signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto a Seravezza il 30 giugno 1990, Denuncia n. 8 Volume 496, trascritta a Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Emilio Maccheroni del 23 luglio 1990 repertorio n. 118411/12650, trascritto a Pisa il 27 luglio 1990 al n. 7645 di registro particolare, con accettazione tacita di



eredità trascritta a Pisa il 4 gennaio 2013 al n. 97 di registro particolare, in forza di atto a rogito del Notaio Marco Marvaso in data 13 dicembre 2012, repertorio n. 10435/3521, per immobili diversi da quelli in oggetto (nel quadro "D" è riportato quanto segue: *"Quadro A L'accettazione di eredità riguarda l'intero patrimonio ai sensi di legge. Quadro "C" La quota a favore è determinata tenendo conto anche di quanto trasmesso ai sensi dell'art. 479 c.c. dalla signora [REDACTED] deceduta il 26 gennaio 2004. Si precisa che la successione di [REDACTED] è stata trascritta a Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di formalità. Il signor [REDACTED] in alcuni atti e documenti è identificato con il solo nome [REDACTED]*

- quanto ai diritti di 1/6 (un sesto) di proprietà (oltre alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per quanto attiene) in ordine all'apertura della successione della madre, signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ivi deceduta il 26 gennaio 2004, Dichiarazione n. 1 volume 17 trascritta a Pisa il 15 aprile 2006 al n. 5087 di registro particolare, con accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 4 gennaio 2013 al n. 98 di registro particolare, in forza di atto a rogito del Notaio Marco Marvaso in data 13 dicembre 2012, repertorio n. 10435/3521, per immobili diversi da quelli in oggetto (nel quadro "D" è riportato quanto segue: *"Quadro A L'accettazione di eredità riguarda l'intero patrimonio ai sensi di legge. Quadro "C" Si precisa che la successione di [REDACTED] è stata trascritta a Pisa il 16 aprile 2006 al n.5087 di formalità. Il signor [REDACTED] in alcuni atti e documenti è identificato con il solo nome [REDACTED]*

Si precisa che:

- alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i diritti di 1/6 (un sesto) di proprietà pervennero in ordine all'apertura della successione del cognato, signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto a Seravezza il 30 giugno 1990, Denuncia n. 8 Volume 496, trascritta a Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di registro particolare, sopra citata;

- ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i diritti di 3/6 (tre sest) ciascuno di proprietà pervennero per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli del 31 gennaio 1959, repertorio n. 32336,

trascritto a Pisa il 20 febbraio 1959 al n. 896 di registro particolare.

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

**• Trascrizioni:**

**1) Verbale di pignoramento immobili trascritta a Pisa in data 19 agosto 2022 al n° 13.135 di registro particolare** notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Lucca in data 13 luglio 2022 al n. 2693 di repertorio, a favore della “BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” con sede a Pietrasanta (LU), c.f.: 00174600460, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 40, mappale 764, oltre a maggior consistenza.

**2) Verbale di pignoramento immobili trascritta a Pisa in data 21 giugno 2024 al n° 8.919 di registro particolare** notificato dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2024 al n. 2.264 di repertorio, a favore della società “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a Napoli, c.f.: 05828330638, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 40, mappale 764, oltre a maggior consistenza.

**3) Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Pisa in data 30 luglio 2024 al n° 11.194 di registro particolare** a favore della “Massa dei Creditori della società [REDACTED] [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] & C.”, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 21 giugno 2024 repertorio n° 82/2024, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 40, mappale 764, oltre a maggior consistenza.

**• Iscrizioni:**

**1) Ipoteca Giudiziale iscritta a Pisa il 5 maggio 2022 al n° 1.516 di registro particolare** in ordine a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 1 maggio 2022, repertorio n° 970, a garanzia della somma di € 700.000,0 di cui € 534.321,33 di capitale, a favore di “Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop.” con sede a Pietrasanta (LU), c.f.: 00174600460, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 40, mappale 764, oltre a maggior consistenza.

**2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Pisa il 6 ottobre 2023 al n° 2.738 di registro particolare** in ordine a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 5 settembre 2023, repertorio n° 992, a garanzia della somma di € 60.000,00 di cui € 38.613,61 di capitale, a favore di “MARGRAF S.p.a.” con sede a Chiampo (VI), c.f.: 01854870241, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 40, mappale 764, oltre a maggior consistenza.

### **Servitù attive e passive:**

Si segnala che:

- il fabbricato in questo lotto descritto, risulta raggiungibile attraverso una viabilità carrabile che si diparte dalla Via Aurelia e che, dalla consultazione delle carte catastali, appare insistere, nel primo tratto fino al cancello, su proprietà di terzi e nell'ultimo tratto, attraversato il cancello, su aree di pertinenza degli immobili descritti al successivo Lotto Terzo rappresentati al Catasto Fabbricati di Seravezza (LU) nel foglio 41 dal mappale 1041 sub. 3 e dal mappale 765, graffiati.

- relativamente al primo tratto di viabilità, durante le indagini esperite, è stato individuato il contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Castagni del 10 aprile 1971, repertorio n. 13754, trascritto a Pisa il 26 aprile 1971 al n. 2812 di registro particolare, avente ad oggetto la proprietà di terzi già identificata al Catasto Fabbricati di Seravezza nel foglio 40 mappali 767

sub. 1 e 767 sub. 2, nel quale si legge testualmente quanto segue: “*Nelle misure del suddetto immobile, lungo tutto il lato di levante, è compresa una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari uno e centimetri cinquanta, che unita ad analoga contigua striscia rilasciata dai signori [REDACTED] concorre a formare un vialino della costante larghezza di metri lineari tre, sulla quale hanno diritto di passo e transito i beni di proprietà eredi [REDACTED] [REDACTED] ed i beni qui compravenduti*”;

- in relazione poi alla circostanza che la resede sul lato nord, antistante l'ingresso all'abitazione, non risultando delimitata o individuata sui luoghi in alcun modo, si confonda con il piazzale del compendio adiacente e destinato alla lavorazione del marmo e meglio descritto al successivo Lotto Terzo, non è possibile escludere a priori che la stessa risulti anche soggetta a servitù di passaggio di ogni tipo a favore di terzi;

- una finestra del manufatto accessorio all'abitazione descritta nel Lotto Secondo e destinato a ripostiglio/lavanderia, si apre sul giardino dell'abitazione descritta in questo Lotto Primo;

- la finestra del ripostiglio dell'abitazione descritta in questo Lotto Primo si apre sulla resede del compendio destinato alla lavorazione del marmo e descritto al successivo Lotto Terzo;

- vista la natura del compendio di cui l'abitazione in esame è parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi è ipotizzabile che siano state realizzate con criterio unitario e quindi che vengano ad esistere, fra le varie unità del complesso descritte ai successivi lotti secondo e terzo, le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

## **Vincoli:**

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

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

Dalle verifiche effettuate, il compendio immobiliare descritto risulta intestato al soggetto fallito per i diritti indicati in ordine ai titoli di provenienza così come in precedenza descritti.

In più si precisa che:

a) Circa lo stato di occupazione dell'immobile al momento del sopralluogo del 30 ottobre 2024, l'immobile risultava locato a terzi in forza di contratto di locazione stipulato in data 1 giugno 2022 ai sensi dell'articolo 2 comma 1 della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, registrato a Viareggio (LU) il 17 giugno 2022 al n. 2.580 serie 1T. La durata della locazione è stabilita dalle parti in anni quattro dal 1° giugno 2022 al 31 maggio 2026 e rinnovabile di altri quattro anni, fatti salvi i casi di disdetta alla prima scadenza previsti dalla normativa vigente, e poi, dall'ottavo anno, in automatico di quattro anni in quattro anni, il tutto per un canone di € 5.400,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00 entro il dieci del mese di competenza. Il locatore ha rinunciato al deposito cauzionale ed è stato previsto il divieto della sublocazione;

b) Dall'analisi dei documenti catastali emerge che il fabbricato esaminato è dotato di resede pertinenziale esclusiva sui lati nord, sud ed est. Al riguardo, come già anticipato, si fa rilevare che la porzione di resede sul lato nord, antistante l'ingresso all'abitazione, non risulta delimitata o individuata sui luoghi in alcun modo e si confonde con il piazzale del compendio adiacente e destinato alla lavorazione del marmo e meglio descritto al successivo Lotto Terzo. I confini della resede sui lati sud ed est risultano invece individuati dalle recinzioni presenti sui luoghi 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 avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

c) E' stata prodotta allo scrivente esclusivamente la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 12/98 con riferimento ad una verifica dell'impianto elettrico e alla sostituzione di n. 1 interruttore differenziale magnetotermico, rilasciata in data 10 marzo 1998

dalla ditta “Belloni Marco - elettricista - con sede a Seravezza, frazione Querceta, Via Santa Maria Neve n. 15”. In relazione a ciò si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

d) Per l'unità immobiliare non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni ancorchè nel contratto di locazione già citato si legga "*Il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione di presentazione energetica (APE) dell'immobile oggetto del presente contratto...*", pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia essa ascrivibile e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione. Si precisa che ogni attività ed onere inerente la sua eventuale redazione resteranno a carico dell'aggiudicatario;

e) La proprietà, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato che l'immobile risulta allacciato a tutte le utenze;

f) La proprietà, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato a verbale l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, avente ad oggetto l'immobile in questione;

g) In relazione a quanto riportato in questo elaborato peritale, si precisa infine che il bene verrà posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia sui vizi (non opererà pertanto la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile), sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, catastale e strutturale, nonchè sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti.

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 che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

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

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

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati 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 delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

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

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

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

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

Le ricerche dei titoli edilizi è stata effettuata al conto **[di Ricci Gesuina Ricci Pina, Ricci Umberto, Bertozzi Dante, Bertozzi Oreste, Bertozzi Argentina, Salvatori Francesco, Salvatori Abramo, Salvatori Casimiro Raffaeta Silvia, Raffaeta Erminia, Raffaeta Domenico, Raffaeta Vittoria [redacted] e [redacted]** consultando i registri e le banche dati messi a disposizione dal Comune di Seravezza (LU) sul proprio sito istituzionale alla pagina “registri edilizi” dove sono presenti le scansioni dei registri cartacei dei titoli edilizi (licenze, permessi, concessioni, autorizzazioni, condoni, licenze di abitabilità, articoli 26 L. 47/85, DIA, SCIA) dall'anno 1940 all'anno 2013 e dall'anno 2013 all'anno 2022 (per le ricerche dal 2022 viene indicato sul sito di rivolgersi all'ufficio); considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, vuoi perchè i registri risultano per la maggior parte compilati a mano libera con tratti grafici a volte di difficile lettura, vuoi per il numero di nominativi ispezionati, lo scrivente non si sente di escludere che esistano altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati e individuati e precisamente:

Alla luce di quanto individuato e dalle ricerche esperite si da atto pertanto che:

- il fabbricato residenziale esaminato risulta essere stato edificato in data antecedente alla data del 1° settembre 1967 essendo già censito in catasto con planimetria depositata agli atti dell'attuale Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali,

riportante la data del 15 aprile 1940.

NON è stato rintracciato il certificato/attestazione di abitabilità/agibilità del fabbricato residenziale.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 30335, rilasciato dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Seravezza (LU) in data 12 dicembre 2024, che in copia si allega e al quale si rimanda, nel vigente Regolamento Urbanistico comunale il fabbricato e le relative aree a corredo, risultano classificate in zona "*Insedimenti prevalentemente produttivi (D)*" ed in particolare nella categorie d'uso "*Impianti e strutture produttive artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso (1)*", disciplinate dall'articolo 30 delle Norme e Regole di Governo del Territorio, Gestione ed Attuazione del Regolamento Urbanistico del quale si riporta il contenuto letterale:

***“Articolo 30. Insediamenti prevalentemente produttivi (D)***

*1. Sono le parti di territorio edificate storiche e/o moderne in cui prevale la funzione produttiva, intesa come artigianale e industriale, rilevabile nella forma dismessa e/o attiva. Il territorio comunale si caratterizza per la presenza di singole aree ed impianti anche di dimensioni importanti rispetto al contesto insediativo esistente, oppure di ambiti specializzati, collocati all'interno degli insediamenti esistenti, generalmente appartenenti al settore lapideo e/o manifatturiero che connota gran parte di questi specifici insediamenti e li specifica nella morfologia e nella tipologia dell'impianto.*

*2. Sulla base delle indagini dirette e del rilievo urbanistico contenute nel quadro conoscitivo, nonché della specifica schedatura degli impianti artigianali e industriali (eseguita in occasione della Variante al P.R.G. di anticipazione del P.S. denominata "area Produttiva Cioche – Puntone") il R.U. prevede interventi differenziati e graduali in coerenza con le prescrizioni di cui all'articolo 18 e 19 del P.I.T. della Regione Toscana - per intensità di trasformazione ammissibile - secondo tre distinte categorie d'uso:*

- Impianti e strutture produttive artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso (1);*
- Impianti e strutture per la frantumazione del lapideo (2);*
- Impianti e strutture turistiche e ricettive (3).*

*3. Per tutte le categorie tipologiche, in applicazione delle prescrizioni di cui all'articolo 19 del P.I.T., la realizzazione degli interventi previsti dalle presenti norme è subordinata al perseguimento del risparmio delle risorse idriche ed energetiche, dell'utilizzazione di energie*

*rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, della riduzione della*

*produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali, secondo quanto indicato*

*al Titolo VI Capo IV delle presenti norme. In questo quadro è inoltre da perseguire il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi. Devono infine essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali.*

*4. Per gli impianti e strutture produttive (artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso) (1) gli interventi ammessi sono fino alla "ristrutturazione edilizia" (articolo 79 comma 2 lettera d della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 17 comma 4 delle presenti norme con esclusione delle addizioni di cui alla lettera c dello stesso comma 4.*

5. In aggiunta agli interventi ammissibili nell'ambito della ristrutturazione edilizia, di cui al precedente comma 3, sono inoltre ammessi:

a) la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel Regolamento edilizio comunale;

b) la realizzazione, all'interno degli edifici esistenti, di soppalchi intermedi nei limiti del 50% della S.U.L. esistente, per la formazione di vani a servizio dell'attività produttiva uffici, magazzini, depositi, ecc.), ferma restando le norme igienico – sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro come indicate dal R.E.;

c) gli interventi di addizione non assimilati alla ristrutturazione edilizia (articolo 78, comma 1 lettera g della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 18 comma 5, ovvero gli ampliamenti "una tantum" degli edifici esistenti, fino ad una superficie coperta o in alternativa di superficie utile, non superiore al 20% di quella esistente per ogni unità immobiliare produttiva, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti e/o contermini;

d) gli interventi di sostituzione edilizia (articolo 78, comma 1 lettera h della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 18 comma 6 delle presenti norme, ferma restando la superficie utile massima esistente a cui può essere aggiunta quella prevista per le addizioni di cui al precedente punto b (10% dell'esistente), in questo caso l'altezza massima non potrà essere superiore a 10,50 mt.

6. Per gli impianti e strutture produttive (artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso) sono inoltre ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riorganizzazione insediativa dei lotti e dei manufatti, mediante la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva ricostruzione attraverso la categoria di intervento della "Ristrutturazione Urbanistica" (articolo 78 comma 1 lettera f della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 18 comma 4, estesa all'intera area (partizione spaziale) perimetrata dal R.U. che viene considerata in questo caso come unità minima di intervento inderogabile. In questo caso, mediante titolo abilitativo da convenzionarsi con il Comune, sono ammessi incrementi della superficie utile e/o della superficie coperta pari al 40% di quella esistente e regolarmente legittimata. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- aggregazione in un unico corpo di fabbrica dei volumi e dei manufatti presenti, con altezza massima non superiore a mt. 10,50;

- incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde pubblico in misura del 5% in aggiunta agli standard di cui al D.M. 1444/68, o in alternativa cessione al Comune a titolo gratuito della porzione di terreno eventualmente interessata dall'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica;

- riorganizzazione degli accessi anche in funzione dell'adeguamento e/o nuova previsione della viabilità pubblica;

- realizzazione di "barriere verdi" (costruite da siepi ed alberature di alto fusto autoctone) che contornano l'intero lotto di pertinenza oggetto di intervento;

- adozione di tecniche costruttive, materiali ed impianti a basso consumo energetico e a minor impatto ambientale secondo quanto indicato all'articolo 17 del P.S..

7. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 19 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 8 dello stesso articolo 19 delle presenti norme le destinazioni d'uso ammesse sono: industriali, artigianali, commerciale, direzionale, di servizio, commerciale all'ingrosso. È comunque vietato l'insediamento di industrie insalubri del gruppo A di cui al D.M. 5.9.94, sia di prima che di seconda classe.

8. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 20 delle presenti norme con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a commerciale, commerciale all'ingrosso e direzionale, è ammesso comunque nella misura massima del 30% dell'esistente superficie utile oggetto di intervento, è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 5 ed è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 3 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia;

- il cambio di destinazione d'uso da artigianale - industriale a di servizio è consentito contestualmente all'esecuzione degli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente comma 5;



- nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

9. Per gli impianti e strutture per la frantumazione del lapideo (2) sono ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria (articolo 79 comma 2 lettera b della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 17 comma 2 delle presenti norme. Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono inoltre ammessi gli interventi finalizzati alla realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel Regolamento edilizio comunale.

10. Per gli impianti e strutture per la frantumazione del lapideo (2) sono inoltre ammessi, mediante la preventiva approvazione di un Piano attuativo (di iniziativa pubblica e/o privata), di cui all'articolo 10 delle presenti norme, interventi di riqualificazione e riorganizzazione funzionale dei lotti e dei manufatti, anche mediante la demolizione dei manufatti esistenti e la successiva ricostruzione attraverso la categoria di intervento della "Ristrutturazione edilizia" e/o "Sostituzione edilizia" (articolo 78 comma 1 lettera f della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 17 comma 4 e all'articolo 18 comma 6. In particolare con il Piano attuativo, mediante il procedimento e le attività di Valutazione Integrata, vengono stimate e stabilite le contestuali opere di mitigazione volte a contenere le emissioni di rumore e polveri e a controllare le movimentazioni di materiali, nonché quelle di compensazione volte a garantire la qualità degli spazi aperti (interni ed esterni all'area di intervento) e delle relazioni funzionali ed ambientali con gli insediamenti contermini, nonché ogni altra opera ritenuta comunque necessaria ad abbattere gli impatti e gli effetti delle attività di produzione sui contesti territoriali contermini. In questo caso, mediante successivo titolo abilitativo da convenzionarsi con il Comune, sono ammessi incrementi della superficie utile e/o della superficie coperta non superiori al 30% di quella esistente e regolarmente legittimata.

12. In limitazione a quanto eventualmente indicato all'articolo 19 le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti ed in essere al momento dell'entrata in vigore del R.U.. Non è pertanto ammesso il cambio di destinazione d'uso.

13. Per gli impianti e strutture turistiche e ricettive (3) gli interventi ammessi sono fino alla "ristrutturazione edilizia" (articolo 79 comma 2 lettera d della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 17 comma 4 delle presenti norme con esclusione delle addizioni di cui alla lettera c dello stesso comma 4.

14. In aggiunta agli interventi ammissibili nell'ambito della ristrutturazione edilizia, di cui al precedente comma 11, sono inoltre consentiti:

a) gli interventi di addizione non assimilati alla ristrutturazione edilizia (articolo 78, comma 1

lettera g della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 18 comma 5, ovvero gli ampliamenti "una tantum" degli edifici esistenti, fino ad una superficie coperta o in alternativa di superficie utile, non superiore al 25% di quella esistente per ogni unità produttiva, con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti e/o contermini;

b) la sopraelevazione "una tantum" degli edifici esclusivamente ad un solo piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad una altezza massima in gronda pari a mt. 7,00. In alternativa alla sopraelevazione sono ammessi gli interventi di cui alla precedente lettera a);

c) gli interventi di sostituzione edilizia (articolo 78, comma 1 lettera h della L.R. 1/2005) di cui all'articolo 18 comma 6, ferma restando la superficie utile massima esistente a cui può essere aggiunta quella utile prevista per le addizioni di cui alla precedente lettera a (25% di superficie utile per ogni unità produttiva);

d) la realizzazione di volumi interrati con altezza fuori terra non inferiore a 1,00 mt ed altezza interna non superiore a mt. 3,00, al fine di realizzare vani di categoria 1 e 2 secondo quanto indicato dalla D.C.R. n° 7225/02, oltre ad altri servizi comunque complementari all'attività ricettiva. Tali interventi sono ammissibili purchè sia mantenuta una distanza dai confini di proprietà e dalle strade di almeno 2,00 mt e che la superficie utile massima non sia superiore al doppio della superficie coperta esistente.

12bis. Per la Struttura turistico-ricettiva di proprietà pubblica fronteggiante l'ingresso principale dell'edificio di valore storico-monumentale delle Scuderie Granducali, contrassegnata negli elaborati grafici del quadro progettuale del R.U. con la sigla D3\*, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 19, comma 6, delle presenti norme è ammessa anche la destinazione "di servizio

(F)".



15. *Esclusivamente per gli impianti e strutture turistiche e ricettive (3) ricadenti nel Sistema Territoriale della Montagna Versiliese, mediante permesso a costruire convenzionato, è ammessa:*

*- la realizzazione di nuovi manufatti ad uso ricettivo che non potranno avere superficie utile netta complessivamente superiore a 100 mq e dovranno essere realizzati con materiali e tecniche compatibili che non comportino modificazione dello stato dei luoghi ed avere strutture portanti in legno semplicemente ancorate al suolo;*

*La convenzione e i conseguenti interventi edilizi dovranno in particolare garantire l'impegno del proponente al mantenimento per almeno 20 anni dell'uso ricettivo delle strutture nonché alla contestuale realizzazione di opere di miglioramento ambientale e il conseguente mantenimento, per almeno 20 anni, delle aree agricole e forestali pertinenti, coincidenti, in questo caso, con il limite di zona indicato in cartografia.*

16. *In deroga a quanto disciplinato ai precedenti commi da 3 a 13, per gli "edifici produttivi di impianto storico e/o di archeologia protoindustriale", specificatamente indicati con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del R.U., sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 27 comma 7 e 8 (relativi agli insediamenti di impianto storico classificati di valenza storico-ambientale 3).*

17. *In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 19 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 8 dello stesso articolo 19 delle presenti norme le destinazioni d'uso ammesse sono quelle esistenti, ovvero turistica, ricettiva, commerciale, direzionale, di servizio. 18. Il cambio di destinazione d'uso da una categoria all'altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 20 delle presenti norme."*

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

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."*

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo del bene in questione è dato pertanto da:

- Planimetria catastale di impianto datata 15 aprile 1940;
- Planimetria catastale unita a denuncia di variazione del 2 novembre 1990, n. 5221.1/1990, Pratica n. 251141 in atti dal 1° dicembre 2000.

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 del fabbricato con i documenti sopra elencati, sono emerse le seguenti circostanze:

- ampliamenti volumetrici sul lato sud del fabbricato. In particolare è stato ampliato il servizio igienico (già indicato come latrina nella planimetria catastale di impianto) ed è stato realizzato il disimpegno di accesso al medesimo (verosimilmente attraverso la chiusura della tettoia insistente sul medesimo lato rilevabile dalla planimetria catastale n. 5221.1/1990, anch'essa comunque realizzata senza titolo);

- modifiche alle altezze della cucina (sulla planimetria catastale di impianto l'altezza interna è indicata in ml. 5,00 mentre sulla planimetria catastale n. 5221.1/1990 è riportata la misura di 3,45 e dal sopralluogo emerge la quota di 3,40) e del locale ripostiglio (sulla planimetria catastale n. 5221.1/1990 è riportata la misura di 3,45 - verosimilmente da intendersi come "altezza media" - e dal sopralluogo emerge la quota variabile da ml. 3,00 circa a ml. 3,90 circa);

- demolizione dello "stalletto" insistente sul lato sud dell'abitazione e sua sostituzione con una tettoia rilevabile nella planimetria catastale n. 5221.1/1990 nonché successiva rimozione anche della medesima;

- realizzazione di una tettoia in legno, ferro e pannelli di vetroresina o similari in angolo sud-ovest della resede addossata al lato sud del ripostiglio;

- modifiche interne nel locale ripostiglio;

- pensilina sulla porta di accesso sul lato nord;

- realizzazione della recinzione e sistemazione esterna fra cui una pavimentazione sul lato sud e alcuni scalini di collegamento fra la resede e l'ampliamento sul medesimo lato.

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 agli abusivismi rilevati e alle eventuali possibilità di

regolarizzazione tutto risulta fortemente condizionato dalla zona urbanistica in cui risulta inserito il fabbricato (*insediamenti prevalentemente produttivi*), comunque, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, a giudizio dello scrivente l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese:

- ad effettuare la rimessione in pristino stato dei luoghi per tutto ciò che concerne gli ampliamenti volumetrici (il servizio igienico ampliato inoltre non rispetta, nell'altezza, la misura minima imposta dalle norme igienico-sanitarie vigenti) in quanto la zona urbanistica non ammette incrementi di volume;

- qualora lo reputi più conveniente in luogo della rimessa in pristino stato, alla presentazione di un Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Seravezza (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni previste, per le modifiche interne, prospettiche e alla sistemazione esterna.

Effettuate le rimesse in pristino stato, l'abitazione dovrà essere dotata di un nuovo servizio igienico con dimensioni e caratteristiche rispondenti ai dettami normativi in materia.

Si segnala infine che la destinazione residenziale appare incongruente con le destinazioni ammesse nella zona urbanistica attribuita all'area esaminata.

Per l'ottenimento del certificato/attestazione di abitabilità del fabbricato, oltre alla regolarizzazione dello stato attuale, sarà necessario adeguare alle normative specifiche vigenti il servizio igienico esistente e tutti gli impianti tecnologici presenti al fine di ottenere le certificazioni di conformità rilasciate da ditte specializzate e aver provveduto all'eventuale bonifica dei luoghi.

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 del certificato di abitabilità/agibilità dei locali (con relative opere di adeguamento necessarie) 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.

Sulla presente vendita non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa.

## **Stima:**

### **• Descrizione Particolareggiata •**

Trattasi di un fabbricato residenziale isolato ad un unico piano fuori terra, corredato da resede pertinenziale esterna, facente parte di un compendio edilizio più ampio destinato alla lavorazione del marmo, ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n° 261/a.

Si accede al fabbricato da una traversa della Via Aurelia e la zona risulta facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie cittadine e dal casello della A12 che dista circa 4,5 Km; il capoluogo comunale dista circa 4,6 Km mentre il pontile di Forte dei Marmi (LU) si trova a circa 4,5 Km.

L'area è urbanizzata ed è contraddistinta dalla presenza di edifici residenziali e commerciali e altri di tipo industriale-artigianale.

Nelle vicinanze del sito di indagine sono presenti esercizi commerciali di vicinato, bar, ufficio postale, banche, uffici pubblici, scuole, farmacia, ambulatori medici, supermercati.

Il fabbricato esaminato è di vetusta costruzione (preesistente all'anno 1940) e come più volte accennato in questa esposizione, si trova all'interno di un compendio artigianale già adibito alla lavorazione del marmo.

L'edificio è costruito in pietra e muratura con copertura in legno e laterizio o in longherine di acciaio e laterizio, con canale e discendenti in rame e in plastica, con paramenti murari interni ed esterni finiti ad intonaco tinteggiato.

Lo stato di conservazione è appena sufficiente.

Le finiture interne riscontrate sono le seguenti:

- pavimenti in monocottura e in mattonelle di graniglia di marmo nella camera;
- pareti intonacate e tinteggiate;

- porte in legno a bozze o in legno tamburato;
- finestre in legno dotate di persiane;
- impianto elettrico verosimilmente non sfilabile;
- impianto termico a termosifoni con caldaia a gas metano situata nel ripostiglio;

- servizio igienico, ampliato in assenza di titolo, con pavimenti e rivestimenti in monocottura, dotato di w.c., bidet, doccia e lavandino, finestra in alluminio e vetro;

- il ripostiglio si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in pietra di marmo o simile, dotato di impianto elettrico e con la zona adibita a locale caldaia, al grezzo.

Le aree esterne risultano recintate nella zona sud, sud-est e sistemate a verde e pavimentate mentre nella zona nord, come più volte accennato, la resede si confonde con il piazzale dell'adiacente compendio artigianale destinato alla lavorazione del marmo.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è appena sufficiente e si rendono necessarie opere di manutenzione straordinaria alle finiture e agli impianti.

I dati tecnici del fabbricato descritto al presente Lotto Primo, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici catastali e in parte direttamente in loco, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Abitazione: mq. 83,00 circa

... Ripostiglio : mq. 24,00 circa

... Resede recintata: mq. 130,00 circa

... Resede a nord: mq. 117,00 circa

• Altezze Interne:

... Abitazione: ml. 3,40 circa

... Servizio igienico: min. 2,10 circa max 2,23 circa

... Ripostiglio: min. 2,95 circa max 3,90 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Abitazione: mq. 70,00 circa

... Ripostiglio: mq. 23,00 circa.

• **Valutazione** •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, 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.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie abitativa) è stato così rilevato:

- fra la sup. del ripostiglio e la superficie principale: 0,50

- fra la sup. della resede recintata e la superficie principale: 0,10 fino alla SEL dell'abitazione, la parte eccedente 0,02

- fra la sup. della resede a nord e la superficie principale: 0,01

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	Abitazione	83	1,00	83,00
2	Ripostiglio	24	0,50	12,00
3	Resede fino a 83 mq.	83	0,10	8,30
4	Resede oltre 83 mq.	47	0,02	0,94
5	Resede a nord	117	0,01	1,17
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				105,41

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contrattazione nell'ultimo biennio, consultando agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i risultano risultano i seguenti:

A) Per quanto attiene ad atti di compravendita aventi ad oggetto immobili



comparabili con quello esaminato e compravenduti recentemente:

a.1) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Silvia Flamigni di Carrara (MS) dell'8 agosto 2024, repertorio n° 6.186, trascritto a Pisa il 9 agosto 2024 al n° 12.148 di registro particolare avente ad oggetto un fabbricato comprendente una abitazione al piano terra e una abitazione e una cantina al piano seminterrato, con corte e area di pertinenza esclusiva, in Comune di Seravezza (LU), località Pozzi, via San Giuseppe n. 389, censito al Catasto Fabbricati di Seravezza nel foglio 40, mappali n. 1327 sub. 4, cat. A/4, cl. 7, vani 6, RC euro 253,79, n. 1327 sub. 5, cat. A/4, cl. 6, vani 5, RC euro 169,91, e n. 1327 sub. 6, cat. C/2, cl. 6, mq. 18, RC euro 22,31. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 250.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 1.208,00);

a.2) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio De Luca Tommaso di Massa (MS) dell'11 agosto 2022, repertorio n° 31.048, trascritto a Pisa il 13 agosto 2022 al n° 13006 di registro particolare, avente ad oggetto un'unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Madonnina dei Pagliai n° 115, censita al Catasto Fabbricati di Seravezza nel foglio 40, mappale 532, subalterno 5 e mappale 534 subalterno 6, Categoria A/4, Classe 7, Vani 4,5, Rendita Catastale € 190,34. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 110.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 1.264,00);

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di novembre 2024 (asking price):

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

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di apart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>1.618</b>	Valore medio Euro <b>1.776</b>	Valore massimo Euro <b>1.934</b>

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del I° semestre dell'anno 2024:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2500	L	5,4	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2250	L	4,6	6,7	L
Box	Normale	720	1050	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	2100	3100	L			

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*, al metroquadrato di superficie commerciale, per le abitazioni di tipo economico, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza*: €/mq. 1.530,00 circa.

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

• pregi

- la tipologia costruttiva e le aree a corredo;

• difetti

- l'ubicazione all'interno di un compendio dedito alla trasformazione del marmo;
- la vetustà e lo stato di conservazione;
- le regolarizzazioni necessarie unitamente alla necessità di dotare l'abitazione di un nuovo servizio igienico;
- la resede a nord confusa con il piazzale del capannone antistante;

- lo stato di occupazione.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 20% 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. Si evidenzia nuovamente che, nella stima, è già compresa la penalizzazione che tiene conto, in via orientativa, degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie, anche con riferimento alla ipotizzata necessità di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione degli ampliamenti volumetrici non legittimi e giudicati non sanabili, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

• Euro 1.224,00 (Euro milleduecentoventiquattro/00) al mq. di superficie commerciale.

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

- mq. 105,41 x €/mq. 1.224,00 = € 129.022,00

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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 applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **103.000,00** (Euro centotremila/00).

allegati:

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



Il fabbricato è posto all'interno di un compendio immobiliare destinato alla lavorazione del marmo, alla data attuale non attività.

L'abitazione risulta così composta:

- al piano seminterrato, un unico locale per cantina, accessibile esclusivamente dall'esterno, dalla resede posta a sud, mediante una rampa di scale;

- al piano terra, porticato di ingresso a nord, quattro camere, ripostiglio, corridoio, soggiorno, cucina e bagno, oltre a terrazzo di collegamento con la resede a sud e locale caldaia, accessibile dall'esterno, sul lato est.

Corredata da:

- manufatto ad un unico piano posizionato lungo il lato ovest della resede in angolo sud, adibito a ripostiglio-lavanderia;

- ulteriore manufatto ad un unico piano, adiacente al lato nord della precedente pertinenza, adibito a rimessa;

- resede pertinenziale sui quattro lati precisando che la porzione a nord e parte della porzione ad ovest, è confusa con il piazzale del compendio immobiliare adiacente e adibito alla lavorazione del marmo meglio descritto al successivo Lotto Terzo.

L'abitazione risulta locata a terzi in forza di un contratto stipulato in data 10 agosto 2019, ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, registrato a Viareggio (LU) il 2 settembre 2019 al n. 3724 serie 3T.

### **Confini:**

Il fabbricato con la relativa resede e i manufatti accessori pertinenziali risulta confinare complessivamente con mappali 764 e 765 del foglio 40 del Catasto di Seravezza (LU) e mappali 1041 sub. 3, 890, 891 e 894 del foglio 41 del Catasto di Seravezza (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

### **Referenze Catastali:**

Il fabbricato per abitazione con la cantina seminterrata e il manufatto ad un piano per ripostiglio-lavanderia, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa **41**, mappale **1041** subalterno **2**, Categoria A/3, Classe 8, Consistenza 8,5 Vani, Rendita Catastale € 667,26.



Il manufatto per rimessa adiacente al lato nord della pertinenza adibita a ripostiglio-lavanderia, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa **41**, mappale **1041** subalterno **1**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 11,00 mq., Rendita Catastale € 46,58.

La resede risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa **41**, mappale **1041** subalterno **4**, bene comune non censibile, comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 1041.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati, il mappale 1041 subalterni 1, 2 e 4, deriva dalla soppressione e riorganizzazione delle unità immobiliari e delle aree già censite con i mappali 1041, 1042, 1043, 1273 e 889, a seguito della Denuncia di Variazione n. 5220/1990 del 2 novembre 1990 in atti dal 27 febbraio 1998;

- al Catasto Terreni il mappale 1041, ente urbano di mq. 1.002, deriva dalla fusione dei mappali 1041, 1042, 1043 1273 e 889 in ordine a Tipo Mappale n. 11986.1/2002 del 22 novembre 2002, Pratica n. 81700 in atti dal 22 novembre 2002.

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

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

- le planimetrie dell'unità immobiliare depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali corrispondono sostanzialmente con lo stato rilevato in ordine alla distribuzione degli spazi, se si escludono alcune approssimazioni grafiche;

- ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi

L'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:**

I diritti della piena proprietà spettanti al signor XXXXXXXXXX



Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di formalità. Il signor [REDACTED]  
[REDACTED] in alcuni atti e documenti è identificato con il solo nome '[REDACTED]

- quanto ai diritti di 1/6 (un sesto ) di proprietà (oltre alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per quanto attiene) sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio 41, mappale 1041 subalterni 1 e 2, in ordine all'apertura della successione della madre, signora [REDACTED]  
[REDACTED] ivi deceduta il 26 gennaio 2004, Dichiarazione n. 1 volume 17 trascritta a Pisa il 15 aprile 2006 al n. 5087 di registro particolare, con accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 4 gennaio 2013 al n. 98 di registro particolare, in forza di atto a rogito del Notaio Marco Marvaso in data 13 dicembre 2012, repertorio n. 10435/3521, per immobili diversi da quelli in oggetto (nel quadro "D" è riportato quanto segue: "Quadro "A" L'accettazione di eredità riguarda l'intero patrimonio ai sensi di legge. Quadro "C" Si precisa che la successione di [REDACTED] è stata trascritta a Pisa il 16 aprile 2006 al n.5087 di formalità. Il signor [REDACTED]  
[REDACTED] in alcuni atti e documenti è identificato con il solo nome '[REDACTED]

Si precisa che:

- alla signora [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] i diritti di 1/6 (un sesto) di proprietà sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio 41, mappale 1041 subalterni 1 e 2 pervennero in ordine all'apertura della successione del cognato, signor [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] deceduto a Seravezza il 30 giugno 1990, Denuncia n. 8 Volume 496, trascritta a Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di registro particolare, sopra citata;

- nell'atto di divisione ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli del 26 novembre 1975, repertorio n. 56555, trascritto a Pisa il 17 dicembre 1975 al n. 6799 di registro particolare, veniva dato atto che la comproprietà fra i condividenti sui beni oggetto di divisione nasceva, sia dall'apertura della successione del signor [REDACTED] che era [REDACTED]  
[REDACTED] deceduto il 24 ottobre 1958, denuncia di successione n. 73, volume 222 registrata a Pietrasanta il 24 febbraio 1959, trascritta a Pisa il 10 aprile 1959 al n. 1737 di registro particolare, lasciando eredi i figli signori [REDACTED] [REDACTED] sia dall'apertura della

successione del signor [REDACTED] [REDACTED] ed ivi deceduto il 21 febbraio 1965, Denuncia n. 25 Volume 247, trascritta a Pisa il 3 settembre 1965 al n. 4750 di registro particolare, lasciando eredi il figlio [REDACTED] fatto salvo l'usufrutto alla coniuge signora [REDACTED]. Dalle ispezioni eseguite è risultato però che nella nota di trascrizione della richiamata successione del signor [REDACTED] denuncia n. 73, volume 222, registrata a Pietrasanta il 24 febbraio 1959, trascritta a Pisa il 10 aprile 1959 al n. 1737 di registro particolare, non risultano indicati i beni immobili in questo lotto descritti. Ulteriori accertamenti hanno evidenziato che gli immobili e le aree di cui trattasi, con i riferimenti del "vecchio catasto Borbonico", risultano indicati, per la quota di 1/2 (un mezzo), nella denuncia di successione della signora [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED] deceduta a Seravezza (LU) il 28 agosto 1952, presentata a Pietrasanta (LU) al n. 79 volume 194, trascritta a Pisa il 15 marzo 1953 al n. 882 di registro particolare, lasciando eredi i figli signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] salvo l'usufrutto di 1/3 al marito [REDACTED] fu [REDACTED].

Alla luce di quanto indicato, pertanto, per gli immobili in questione, non è garantita la continuità delle trascrizioni.

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

### • Trascrizioni:

1) **Verbale di pignoramento immobili trascritta a Pisa in data 19 agosto 2022 al n° 13.135 di registro particolare** notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Lucca in data 13 luglio 2022 al n. 2693 di repertorio, a favore della "BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." con sede a Pietrasanta (LU), c.f.: 00174600460, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterni 1 e 2, oltre a maggior consistenza.

2) **Verbale di pignoramento immobili trascritta a Pisa in data 21**

**giugno 2024 al n° 8.919 di registro particolare** notificato dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2024 al n. 2.264 di repertorio, a favore della società “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a Napoli, c.f.: 05828330638, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterni 1 e 2, oltre a maggior consistenza.

**3) Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Pisa in data 30 luglio 2024 al n° 11.194 di registro particolare** a favore della “Massa dei Creditori della società [REDACTED] [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] & C.”, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 21 giugno 2024 repertorio n° 82/2024, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterni 1 e 2, oltre a maggior consistenza.

**• Iscrizioni:**

**1) Ipoteca Giudiziale iscritta a Pisa il 5 maggio 2022 al n° 1.516 di registro particolare** in ordine a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 1 maggio 2022, repertorio n° 970, a garanzia della somma di € 700.000,0 di cui € 534.321,33 di capitale, a favore di “Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop.” con sede a Pietrasanta (LU), c.f.: 00174600460, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterni 1 e 2, oltre a maggior consistenza.

**2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Pisa il 6 ottobre 2023 al n° 2.738 di registro particolare** in ordine a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 5 settembre 2023, repertorio n° 992, a garanzia della somma di € 60.000,00 di cui € 38.613,61 di capitale, a favore di “MARGRAF S.p.a.” con sede a Chiampo (VI), c.f.: 01854870241, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] nato a Seravezza (LU) il 13 febbraio

1954, c.f.: ██████████ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterni 1 e 2, oltre a maggior consistenza.

### **Servitù attive e passive:**

Si segnala che:

- il fabbricato in questo lotto descritto, risulta raggiungibile attraverso una viabilità carrabile che si diparte dalla Via Aurelia e che, dalla consultazione delle carte catastali, appare insistere, nel primo tratto fino al cancello, su proprietà di terzi e nell'ultimo tratto, attraversato il cancello, su aree di pertinenza degli immobili descritti al successivo Lotto Terzo rappresentati al Catasto Fabbricati di Seravezza (LU) nel foglio 41 dal mappale 1041 sub. 3 e dal mappale 765, graffiati;

- relativamente al primo tratto di viabilità, durante le indagini esperite, è stato individuato il contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Castagni del 10 aprile 1971, repertorio n. 13754, trascritto a Pisa il 26 aprile 1971 al n. 2812 di registro particolare, avente ad oggetto la proprietà di terzi già identificata al Catasto Fabbricati di Seravezza nel foglio 40 mappali 767 sub. 1 e 767 sub. 2, nel quale si legge testualmente quanto segue: *“Nelle misure del suddetto immobile, lungo tutto il lato di levante, è compresa una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari uno e centimetri cinquanta, che unita ad analogo contigua striscia rilasciata dai signori ██████████ concorre a formare un vialino della costante larghezza di metri lineari tre, sulla quale hanno diritto di passo e transito i beni di proprietà eredi ██████████ ██████████ ed i beni qui compravenduti”*;

- in relazione poi alla circostanza che parte della resede sul lato nord, antistante l'ingresso all'abitazione e parte della resede ad ovest, si confondano con il piazzale del compendio adiacente e destinato alla lavorazione del marmo e meglio descritto al successivo Lotto Terzo non risultando delimitate o individuate sui luoghi, non è possibile escludere a priori che le stesse risultino anche soggette a servitù di passaggio di ogni tipo a favore di terzi;

- il manufatto accessorio per ripostiglio/lavanderia è dotato di una finestra che si apre sul giardino dell'abitazione confinante e descritta al Lotto Primo;



- vista la natura del compendio di cui l'abitazione in esame è parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi è ipotizzabile che siano state realizzate con criterio unitario e quindi che vengano ad esistere, fra le varie unità del complesso descritte ai successivi lotti secondo e terzo, le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

### **Vincoli:**

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

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

Dalle verifiche effettuate, il compendio immobiliare descritto risulta intestato al soggetto fallito per i diritti indicati in ordine ai titoli di provenienza così come in precedenza descritti.

In più si precisa che:

a) Circa lo stato di occupazione dell'immobile al momento del sopralluogo del 30 ottobre 2024, l'immobile risultava locato a terzi in forza di un contratto stipulato in data 10 agosto 2019, ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, registrato a Viareggio (LU) il 2 settembre 2019 al n. 3724 serie 3T. La durata della locazione è stabilita dalle parti in anni quattro dal 10 agosto 2019 al 9 agosto 2023 e rinnovabile di altri quattro anni, fatti salvi i casi di disdetta alla prima scadenza previsti dalla normativa vigente e poi, dall'ottavo anno, in automatico di quattro anni in quattro anni, il tutto per un canone di € 6.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 entro il dieci del mese di competenza. La conduttrice si è impegnata al deposito di una cauzione su un libretto di risparmio pari a tre mensilità ed è stato previsto il divieto della sublocazione. Il locatore ha optato per la cedolare

secca;

b) Dall'analisi dei documenti catastali emerge che il fabbricato esaminato è dotato di resede pertinenziale esclusiva sui quattro lati. Al riguardo, come già anticipato, si fa rilevare che parte della porzione di resede sul lato nord, antistante l'ingresso all'abitazione e parte della resede ad ovest, non risultano delimitate o individuata sui luoghi e si confondono con il piazzale del compendio adiacente e destinato alla lavorazione del marmo e meglio descritto al successivo Lotto Terzo. I confini della resede sugli altri lati risultano invece individuati dalle recinzioni presenti sui luoghi 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 avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

c) E' stata prodotta allo scrivente esclusivamente la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte con riferimento ad "opere di manutenzione straordinaria all'impianto elettrico e di terra, avendo sostituito gli interruttori di comando e gli interruttori di protezione, controllato linee di distribuzione terra", rilasciata in data 25 febbraio 2004 dalla ditta "Belloni Marco - elettricista - con sede a Seravezza, frazione Querceta, Via Santa Maria Neve n. 15". In relazione a ciò si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

d) Per l'unità immobiliare non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni ancorchè nel contratto di locazione già citato si legga "*Il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione di presentazione energetica (APE) dell'immobile oggetto del presente contratto...*", pertanto lo

scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia essa ascrivibile e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione. Si precisa che ogni attività ed onere inerente la sua eventuale redazione resteranno a carico dell'aggiudicatario;

e) La proprietà, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto l'immobile in questione;

f) La proprietà, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato che il fabbricato risulta allacciato a tutte le utenze;

g) In relazione a quanto riportato in questo elaborato peritale, si precisa infine che il bene verrà posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia sui vizi (non opererà pertanto la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile), sull'evizione (in merito a quanto indicato al capoverso della provenienza ventennale), sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, catastale e strutturale, nonché sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti.

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 simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

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

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

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati 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 delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si

ignora la conformità;

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

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

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

La ricerca dei titoli edilizi è stata effettuata al conto di [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] o [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

██████████ e ██████████ consultando i registri e le banche dati messi a disposizione dal Comune di Seravezza (LU) sul proprio sito istituzionale alla pagina “registri edilizi” dove sono presenti le scansioni dei registri cartacei dei titoli edilizi (licenze, permessi, concessioni, autorizzazioni, condoni, licenze di abitabilità, articoli 26 L. 47/85, DIA, SCIA) dall'anno 1940 all'anno 2013 e dall'anno 2013 all'anno 2022 (per le ricerche dal 2022 viene indicato sul sito di rivolgersi all'ufficio); considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, vuoi perchè i registri risultano per la maggior parte compilati a mano libera con tratti grafici a volte di difficile lettura, vuoi per il numero di nominativi ispezionati, lo scrivente non si sente di escludere che esistano altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati e individuati e precisamente:

- Permesso di Costruzione n. 51 del 19 maggio 1954 rilasciato a nome di ██████████ fu ██████████ avente ad oggetto "costruzione di un capannone ad uso industriale e l'impianto di filo elicoidale in località Ponterosso - Via Aurelia";

- Permesso di Costruzione n. 159 del 15 novembre 1955 rilasciato a nome di ██████████ avente ad oggetto "ampliamento casa di abitazione per formazione bagno e muretto di recinzione".

Alla luce di quanto individuato e dalle ricerche esperite si da atto pertanto che:

- il fabbricato residenziale esaminato, unitamente al volume del fabbricato accessorio oggi adibito a rimessa, risulta essere stato edificato in data antecedente alla data del 1° settembre 1967 essendo già censito in catasto con planimetria depositata agli atti dell'attuale Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, riportante la data del 27 dicembre 1939;

- con Permesso di Costruzione n. 51 del 19 maggio 1954 rilasciato dal Sindaco del Comune di Seravezza (LU), è stata autorizzata la costruzione di un fabbricato ad uso industriale oggi corrispondente al manufatto accessorio insistente nella zona sud della resede, lungo il lato ovest (l'impianto di filo elicoidale autorizzato con il medesimo titolo risultava ubicato in altro sito non oggetto della presente esposizione);

- con Permesso di Costruzione n. 159 del 15 novembre 1955, rilasciato



dal Sindaco del Comune di Seravezza (LU), è stato autorizzato l'ampliamento del bagno preesistente dell'abitazione (il muretto di recinzione autorizzato con il medesimo titolo risultava ubicato in altro sito non oggetto della presente esposizione). Dall'analisi della documentazione allegata al titolo emerge che in data 7 dicembre 1957 al n. 505 è stata rilasciata l'abitabilità in ordine a rapporto dell'ufficio tecnico del 7 dicembre 1957 e del rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 2 dicembre 1957.

Fra la documentazione prodotta dall'ufficio, NON è stato comunque rintracciato il certificato/attestazione di abitabilità/agibilità del fabbricato residenziale.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 30335, rilasciato dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Seravezza (LU) in data 12 dicembre 2024, che in copia si allega e al quale si rimanda, nel vigente Regolamento Urbanistico comunale il fabbricato e le relative aree a corredo, risultano classificate in zona "*Insedimenti prevalentemente produttivi (D)*" ed in particolare nella categorie d'uso "*Impianti e strutture produttive artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso (1)*", disciplinate dall'articolo 30 delle Norme e Regole di Governo del Territorio, Gestione ed Attuazione del Regolamento Urbanistico già riportato in estratto nella descrizione del Lotto Primo.

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

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati*

*con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."*

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo del bene in questione è dato pertanto da:

- Planimetria catastale di impianto datata 27 dicembre 1939;

- Permesso di Costruzione n. 51 del 19 maggio 1954 rilasciato a nome di ██████████ fu ██████████ avente ad oggetto "costruzione di un capannone ad uso industriale e l'impianto di filo elicoidale in località Ponterosso - Via Aurelia";

- Permesso di Costruzione n. 159 del 15 novembre 1955 rilasciato a nome di ██████████ avente ad oggetto "ampliamento casa di abitazione per formazione bagno e muretto di recinzione".

- Planimetria catastale unita a denuncia di variazione del 2 novembre 1990, n. 5221.1/1990, in atti dal 14 gennaio 2005.

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 del fabbricato con i documenti sopra elencati, sono emerse le seguenti circostanze:

- modifiche planovolumetriche, interne e prospettiche all'ampliamento realizzato con il PdC n. 159/1955 con mutamento della destinazione a centrale termica del piccolo vano autorizzato come w.c.;

- realizzazione del porticato sul lato sud dell'abitazione con ampliamento della copertura del fabbricato;

- modifiche alla destinazione del fabbricato accessorio in angolo sud della resede lungo il lato ovest (da industriale a servizio dell'abitazione) oltre a modeste modifiche planovolumetriche e altre prospettiche e interne;

- modifiche planovolumetriche e prospettiche al manufatto accessorio adibito a rimessa;

- realizzazione della recinzione e sistemazione esterna.

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 agli abusivismi rilevati e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, tutto risulta fortemente condizionato dalla zona urbanistica in cui risulta inserito il fabbricato (*insediamenti prevalentemente produttivi*), comunque, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, a giudizio dello scrivente, l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese:

- ad effettuare la rimessione in pristino stato dei luoghi per tutto ciò che concerne gli ampliamenti volumetrici in quanto la zona urbanistica non ammette incrementi di volume;

- qualora lo reputi più conveniente, in luogo della rimessa in pristino stato, alla presentazione di un Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Seravezza (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni previste, per le modifiche interne, prospettiche e alla sistemazione esterna.

Riguardo al mutamento della destinazione del manufatto esterno insistente sulla resede a sud lungo il lato ovest, la sua regolarizzazione dovrà essere verificata e concordata con l'ufficio in relazione alle destinazioni ammesse nella zona urbanistica attribuita all'area esaminata nella quale, quella residenziale, appare incongruente.

Per l'ottenimento del certificato/attestazione di abitabilità del fabbricato, oltre alla regolarizzazione dello stato attuale, sarà necessario adeguare alle normative specifiche vigenti tutti gli impianti tecnologici presenti al fine di ottenere le certificazioni di conformità rilasciate da ditte specializzate e aver provveduto all'eventuale bonifica dei luoghi.

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 del

certificato di abitabilità/agibilità dei locali (con relative opere di adeguamento necessarie) 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.

Sulla presente vendita non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa.

### **Stima:**

#### **• Descrizione Particolareggiata •**

Trattasi di un ampio fabbricato residenziale, isolato, ad un unico piano fuori terra, oltre ad un vano interrato per cantina, corredato da resede pertinenziale esterna, facente parte di un compendio edilizio più ampio destinato alla lavorazione del marmo, ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n° 261/a, interno 1.

Si accede al fabbricato da una traversa della Via Aurelia e la zona risulta facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie cittadine e dal casello della A12 che dista circa 4,5 Km; il capoluogo comunale dista circa 4,6 Km mentre il pontile di Forte dei Marmi (LU) si trova a circa 4,5 Km.

L'area è urbanizzata ed è contraddistinta dalla presenza di edifici residenziali e commerciali e altri di tipo industriale-artigianale.

Nelle vicinanze del sito di indagine sono presenti esercizi commerciali di vicinato, bar, ufficio postale, banche, uffici pubblici, scuole, farmacia, ambulatori medici, supermercati.

Il fabbricato esaminato è di vetusta costruzione (preesistente all'anno 1940) e come più volte accennato in questa esposizione, si trova all'interno di un compendio artigianale già adibito alla lavorazione del marmo.

L'edificio è costruito in muratura (di laterizio e/o di calcestruzzo) con copertura in legno e laterizio o in longherine di acciaio e laterizio, con canale e discendenti in rame e in plastica, con paramenti murari interni ed esterni finiti ad intonaco tinteggiato.

Lo stato di conservazione è appena sufficiente.

Le finiture interne riscontrate sono le seguenti:

- pavimenti in marmo e in mattonelle di graniglia di marmo per l'abitazione;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- porte in legno;
- finestre in legno dotate di persiane;
- impianto elettrico verosimilmente non sfilabile, non funzionante in alcuni locali;
- impianto termico a termosifoni con caldaia a gas metano situata in apposito locale;
- servizio igienico con pavimenti in marmo, rivestimenti in monocottura, dotato di w.c., bidet, doccia e lavandino;
- il manufatto per ripostiglio/lavanderia è costruito in muratura, con copertura in legno e laterizio, pavimento in battuto di cemento, dotato di impianto elettrico. E' presente all'interno una costruzione già utilizzata come cisterna esterna;
- il manufatto per rimessa è costruito in muratura, con copertura in legno e laterizio, pavimento in battuto di cemento;
- il locale cantina seminterrato si presenta con pavimenti in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, dotato di impianto elettrico, con portone in legno.

Le aree esterne sui lati est e sud risultano recintate e sistemate a verde e camminamenti, mentre, nella zona nord e nella zona ovest, è presente in parte un marciapiede e in parte sono asfaltate e confuse con il piazzale del compendio di cui al Lotto Terzo.

Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione è appena sufficiente e si rendono necessarie opere di manutenzione straordinaria alle finiture e agli impianti.

I dati tecnici del fabbricato descritto al presente Lotto Secondo, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici catastali e in parte direttamente in loco, risultano i seguenti:

- Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):
  - ... Abitazione al Piano Terra: mq. 128,00 circa
  - ... Porticati: mq. 13,00 circa

- ... Cantina al Piano Seminterrato: mq. 29,00 circa
- ... Manufatto per ripostiglio/lavanderia: mq. 38,00 circa
- ... Manufatto per rimessa: mq. 13,00 circa
- ... Resede recintata: mq. 260,00 circa
- ... Resede non recintata: mq. 111,00 circa

• Altezze Interne:

- ... Abitazione: prevalentemente ml. 3,80 circa
- ... Cantina: ml. 2,35 circa.
- ... Manufatto per ripostiglio/lavanderia: min 2,15 ml. circa - max 3,25

ml. circa

- ... Manufatto per rimessa: min. 2,15 ml. circa - colmo 2,45 ml. circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 111,00 circa
- ... Cantina al Piano Seminterrato: mq. 24,00 circa
- ... Manufatto per ripostiglio/lavanderia: mq. 35,00 circa
- ... Manufatto per rimessa: mq. 11,00 circa

• **Valutazione** •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, 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.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie abitativa) è stato così rilevato:

- fra la sup. della cantina e la superficie principale: 0,50
- fra la sup. dei porticati e la superficie principale: 0,25
- fra la sup. del ripostiglio/lavanderia e la superficie principale: 0,20
- fra la sup. della rimessa e la superficie principale: 0,30



- fra la sup. della resede recintata e la superficie principale: 0,10 fino alla SEL dell'abitazione, la parte eccedente 0,02

- fra la sup. della resede a nord e la superficie principale: 0,01

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	Abitazione	128	1,00	128,00
2	Cantina	29	0,50	14,50
3	Porticati	13	0,25	3,25
4	Ripostiglio/Lavanderia	38	0,20	7,60
5	Rimessa	13	0,30	3,90
6	Resede recintata			
	fino a mq.	128	0,10	12,80
	oltre 128 mq.	132	0,02	2,64
7	Resede non recintata	111	0,01	1,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				173,80

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contrattazione nell'ultimo biennio, consultando agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i risultati risultano i seguenti:

A) Per quanto attiene ad atti di compravendita aventi ad oggetto immobili comparabili con quello esaminato e compravenduti recentemente si rimanda ai risultati riportati nel Lotto Primo.

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di novembre 2024 (asking price):

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

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.618</b>	Euro <b>1.776</b>	Euro <b>1.934</b>

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del I° semestre dell'anno 2024:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2500	L	5,4	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2250	L	4,6	6,7	L
Box	Normale	720	1050	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	2100	3100	L			

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*, al metroquadrato di superficie commerciale, per le abitazioni di tipo economico, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza*: €/mq. 1.530,00 circa.

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

• pregi

- la tipologia costruttiva e le aree a corredo;

• difetti

- l'ubicazione all'interno di un compendio dedito alla trasformazione del marmo;
- la vetustà e lo stato di conservazione;
- le regolarizzazioni necessarie;
- le resedi confuse con il piazzale del capannone antistante;

- lo stato di occupazione.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 15% 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. Si evidenzia nuovamente che, nella stima, è già compresa la penalizzazione che tiene conto, in via orientativa, degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie, anche con riferimento alla ipotizzata necessità di ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione degli ampliamenti volumetrici non legittimi e giudicati non sanabili, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 1.300,00 (Euro milletrecento/00) al mq. di superficie commerciale.

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

- mq. 173,80 x €/mq. 1.300,00 = € 225.940,00

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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 applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **181.000,00** (Euro centoottantunomila/00).

allegati:

- "5" estratto di mappa catastale;
- "6" visure catastale;
- "7" planimetrie catastali;
- "8" documentazione fotografica.

••• LOTTO TERZO •••



### Proprietà:

[REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] titolare dei diritti della piena proprietà.

### Oggetto.

In Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n. 251, i diritti della piena proprietà su un compendio immobiliare destinato alla lavorazione del marmo, così composto:

- due fabbricati di vecchia costruzione, ad un unico piano e fronteggiati, con l'area fra di essi interposta coperta con una tettoia in ferro, oggi individuati in catasto nel foglio 41 dal mappale 1041 sub. 3 e precisamente:

-- il fabbricato ad est, adibito ad uffici e servizi, oltre alla porzione sud suddivisa in due ambienti per ripostiglio/magazzino;

-- il fabbricato ad ovest, adibito a laboratorio e magazzino;

- un ulteriore fabbricato ad un unico piano, anch'esso di vecchia costruzione, adibito a laboratorio, oltre ad un'appendice sul lato ovest per

spogliatoio, servizi igienici, docce e servizi, nonchè ad un ampliamento sul lato sud, di più recente costruzione, anch'esso adibito a laboratorio.

Correda il tutto un piazzale asfaltato sul lato sud delle costruzioni, soggetto in parte a servitù di passaggio a favore delle unità residenziali facenti parte del medesimo complesso edilizio, oltre a poca resede adiacente la Via Aurelia, a nord dei due manufatti fronteggianti.

Si accede al compendio immobiliare direttamente dalla Via Aurelia attraverso una viabilità che, dalla consultazione delle carte catastali, appare insistere su proprietà di terzi.

Il compendio descritto è parte di un complesso edilizio composto anche da due unità residenziali meglio descritte nei Lotti Primo e Secondo che precedono.

### **Confini:**

Il compendio con la relativa resede risulta confinare complessivamente con mappali 764, 2424, 748, 746, 767 del foglio 40 del Catasto di Seravezza (LU) e mappali 1041 sub. 4 e 890 del foglio 41 del Catasto di Seravezza (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

### **Referenze Catastali:**

Il compendio immobiliare, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU), nel foglio di mappa **41**, mappale **1041** subalterno **3** e foglio di mappa **40**, mappale **765**, graffiati, Categoria D/7, Rendita Catastale € 2.080,28.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati, il mappale 1041 subalterno 3 e foglio 40 mappale 765, deriva dalla soppressione e riorganizzazione delle unità immobiliari e delle aree già censite nel foglio 41 con i mappali 1041, 1042, 1043, 1273 e 889 nonchè dalla fusione con l'unità foglio 40, mappale 765, a seguito della Denuncia di Variazione n. 5220/1990 del 2 novembre 1990 in atti dal 27 febbraio 1998;

- al Catasto Terreni il mappale 1041 del foglio 41, ente urbano di mq. 1.002, deriva dalla fusione dei mappali 1041, 1042, 1043, 1273 e 889 in ordine a Tipo Mappale n. 11986.1/2002 del 22 novembre 2002, Pratica n. 81700 in atti



dal 22 novembre 2002 e il mappale 765 del foglio 40, ente urbano di mq. 1.140, deriva dalla variazione identificativi per allineamento mappe del 19 aprile 2005 Pratica n. LU0060289 in atti dal 19 aprile 2005 (n. 5306.1/2005).

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

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

- le planimetrie dell'unità immobiliare depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali NON corrispondono con lo stato rilevato, mancando, a puro titolo indicativo e non esaustivo, le modifiche apportate ad uno dei capannoni fronteggianti e precisamente quello ad est, gli ampliamenti e le modifiche apportate al capannone distaccato verso ovest insistente sul mappale 765 del foglio 40;

- ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi mancando tutti gli ampliamenti riscontrati.

L'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:**

I diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] sui beni in questo lotto descritti risultano ad esso così pervenuti:

- quanto ai diritti di 3/6 (tre sestimi) di proprietà, fatto salvo l'usufrutto alla madre signora [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili al tempo identificati in catasto fabbricati nel foglio 41 mappali 1041, 1042, 1043, 1273 e in catasto terreni nel foglio 41 mappale 889, in forza di atto di divisione ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli del 26 novembre 1975, repertorio n. 56555, trascritto a Pisa il 17 dicembre 1975 al n. 6799 di registro particolare. La comproprietà per i diritti di 1/3 (un terzo), fatto salvo l'usufrutto alla signora [REDACTED] sugli immobili oggetto di divisione, era pervenuta al signor [REDACTED] in ordine



all'apertura della successione del padre, signor [REDACTED] [REDACTED] ed ivi deceduto il 21 febbraio 1965, Denuncia n. 25 Volume 247, trascritta a Pisa il 3 settembre 1965 al n. 4750 di registro particolare. Accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta dal Cancelliere della pretura di Pietrasanta il 13 luglio 1965 registrata a Pietrasanta il 19 luglio 1965 al n. 328 volume 42, trascritta a Pisa il 23 luglio 1965 al n. 4007 registro particolare;

- quanto ai diritti di 3/6 (tre sestimi), fatto salvo l'usufrutto alla signora [REDACTED] sul terreno al tempo identificato nel foglio 40 dal mappale 765, in ordine all'apertura della successione del padre, signor [REDACTED] [REDACTED] ed ivi deceduto il 21 febbraio 1965, Denuncia n. 25 Volume 247, trascritta a Pisa il 3 settembre 1965 al n. 4750 di registro particolare. Accettazione di eredità con beneficio di inventario ricevuta dal Cancelliere della pretura di Pietrasanta il 13 luglio 1965 registrata a Pietrasanta il 19 luglio 1965 al n. 328 volume 42, trascritta a Pisa il 23 luglio 1965 al n. 4007 registro particolare;

- quanto ai diritti di 2/6 (due sestimi) di proprietà sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio 41, mappale 1041 subalterno 3 e nel foglio 40 mappale 765, in ordine all'apertura della successione dello zio, signor [REDACTED] [REDACTED] deceduto a Seravezza il 30 giugno 1990, Denuncia n. 8 Volume 496, trascritta a Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale per Notaio Emilio Maccheroni del 23 luglio 1990 repertorio n. 118411/12650, trascritto a Pisa il 27 luglio 1990 al n. 7645 di registro particolare, con accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 4 gennaio 2013 al n. 97 di registro particolare, in forza di atto a rogito del Notaio Marco Marvaso in data 13 dicembre 2012, repertorio n. 10435/3521, per immobili diversi da quelli in oggetto (nel quadro "D" è riportato quanto segue: *"Quadro A L'accettazione di eredità riguarda l'intero patrimonio ai sensi di legge. Quadro "C" La quota a favore è determinata tenendo conto anche di quanto trasmesso ai sensi dell'art. 479 c.c. dalla signora [REDACTED] deceduta il 26 gennaio 2004. Si precisa che la successione di [REDACTED] è stata trascritta a Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di formalità. Il signor [REDACTED] in alcuni atti e documenti è identificato con il*

solo nome ' [REDACTED]

- quanto ai diritti di 1/6 (un sesto ) di proprietà (oltre alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà per quanto attiene) sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio 41, mappale 1041 subalterno 3 e nel foglio 40 mappale 765, in ordine all'apertura della successione della madre, signora [REDACTED] [REDACTED] ivi deceduta il 26 gennaio 2004, Dichiarazione n. 1 volume 17 trascritta a Pisa il 15 aprile 2006 al n. 5087 di registro particolare, con accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 4 gennaio 2013 al n. 98 di registro particolare, in forza di atto a rogito del Notaio Marco Marvaso in data 13 dicembre 2012, repertorio n. 10435/3521, per immobili diversi da quelli in oggetto (nel quadro "D" è riportato quanto segue: "*Quadro A L'accettazione di eredità riguarda l'intero patrimonio ai sensi di legge. Quadro "C" Si precisa che la successione di [REDACTED] [REDACTED] è stata trascritta a Pisa il 16 aprile 2006 al n.5087 di formalità. Il signor [REDACTED] in alcuni atti e documenti è identificato con il solo nome ' [REDACTED]*")

Si precisa che:

- alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i diritti di 1/6 (un sesto) di proprietà sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio 41, mappale 1041 subalterno 3 e nel foglio 40 mappale 765, pervennero in ordine all'apertura della successione del cognato, signor [REDACTED] [REDACTED] deceduto a Seravezza il 30 giugno 1990, Denuncia n. 8 Volume 496, trascritta a Pisa il 22 giugno 1992 al n. 5982 di registro particolare, sopra citata;

- ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] i diritti di 3/6 (tre sest) ciascuno di proprietà sul terreno identificato nel foglio 40 dal mappale 765, pervennero per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli del 31 gennaio 1959, repertorio n. 32336, trascritto a Pisa il 20 febbraio 1959 al n. 896 di registro particolare.

- nell'atto di divisione ai rogiti del Notaio Gian Giacomo Guidugli del 26 novembre 1975, repertorio n. 56555, trascritto a Pisa il 17 dicembre 1975 al n. 6799 di registro particolare, veniva dato atto che la comproprietà fra i dividendi sui beni oggetto di divisione (catasto fabbricati nel foglio 41

mappali 1041, 1042, 1043, 1273 e in catasto terreni nel foglio 41 mappale 889 oltre ad altri beni) nasceva, sia dall'apertura della successione del signor [REDACTED] che era [REDACTED] deceduto il 24 ottobre 1958, denuncia di successione n. 73, volume 222 registrata a Pietrasanta il 24 febbraio 1959, trascritta a Pisa il 10 aprile 1959 al n. 1737 di registro particolare, lasciando eredi i figli signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sia dall'apertura della successione del signor [REDACTED] [REDACTED] ed ivi deceduto il 21 febbraio 1965, Denuncia n. 25 Volume 247, trascritta a Pisa il 3 settembre 1965 al n. 4750 di registro particolare, lasciando eredi il figlio [REDACTED] [REDACTED] fatto salvo l'usufrutto alla coniuge signora [REDACTED].

Dalle ispezioni eseguite è risultato però che nella nota di trascrizione della richiamata successione del signor [REDACTED] denuncia n. 73, volume 222, registrata a Pietrasanta il 24 febbraio 1959, trascritta a Pisa il 10 aprile 1959 al n. 1737 di registro particolare, non risultano indicati i beni immobili citati. Ulteriori accertamenti hanno evidenziato che gli immobili e le aree di cui trattasi, con i riferimenti del "vecchio catasto Borbonico", risultano indicati, per la quota di 1/2 (un mezzo), nella denuncia di successione della signora [REDACTED] fu [REDACTED] deceduta a Seravezza (LU) il 28 agosto 1952, presentata a Pietrasanta (LU) al n. 79 volume 194, trascritta a Pisa il 15 marzo 1953 al n. 882 di registro particolare, lasciando eredi i figli signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] salvo l'usufrutto di 1/3 al marito [REDACTED] fu [REDACTED].

Alla luce di quanto indicato, pertanto, per gli immobili in questione, oggi identificati in catasto fabbricati nel foglio 41 mappale 1041 sub. 3, non è garantita la continuità delle trascrizioni.

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

### • Trascrizioni:

1) **Verbale di pignoramento immobili trascritta a Pisa in data 19 agosto 2022 al n° 13.135 di registro particolare** notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Lucca in data 13 luglio 2022 al n. 2693 di repertorio, a favore della "BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA CREDITO

COOPERATIVO SOC. COOP.” con sede a Pietrasanta (LU), c.f.: 00174600460, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 40, mappale 765, oltre a maggior consistenza.

**2) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Pisa in data 21 giugno 2024 al n° 8.919 di registro particolare** notificato dagli Ufficiali Giudiziari UNEP del Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2024 al n. 2.264 di repertorio, a favore della società “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a Napoli, c.f.: 05828330638, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterno 3 e foglio 40 mappale 765, graffiati, oltre a maggior consistenza.

**3) Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Pisa in data 30 luglio 2024 al n° 11.194 di registro particolare** a favore della “Massa dei Creditori della società [REDACTED] [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] & C.”, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 21 giugno 2024 repertorio n° 82/2024, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterno 3 ed erroneamente foglio 41, mappale 765, graffiati, oltre a maggior consistenza.

**• Iscrizioni:**

**1) Ipoteca Giudiziale iscritta a Pisa il 5 maggio 2022 al n° 1.516 di registro particolare** in ordine a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 1 maggio 2022, repertorio n° 970, a garanzia della somma di € 700.000,0 di cui € 534.321,33 di capitale, a favore di “Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop.” con sede a Pietrasanta (LU), c.f.: 00174600460, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] [REDACTED]

54B13\_1622A, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 40, mappale 765, oltre a maggior consistenza.

**2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Pisa il 6 ottobre 2023 al n° 2.738 di registro particolare** in ordine a Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 5 settembre 2023, repertorio n° 992, a garanzia della somma di € 60.000,00 di cui € 38.613,61 di capitale, a favore di “MARGRAF S.p.a.” con sede a Chiampo (VI), c.f.: 01854870241, contro i diritti della piena proprietà spettanti al signor ██████████ ██████████

██████████ c.f.: ██████████ sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza (LU) nel foglio di mappa 41, mappale 1041 subalterno 3 e foglio 40 mappale 765, graffati, oltre a maggior consistenza.

### **Servitù attive e passive:**

Si segnala che:

- il fabbricato in questo lotto descritto, risulta raggiungibile attraverso una viabilità carrabile che si diparte dalla Via Aurelia e che, dalla consultazione delle carte catastali, appare insistere, fino al cancello, su proprietà di terzi;

- relativamente alla suddetta viabilità di accesso, durante le indagini esperite, è stato individuato il contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Castagni del 10 aprile 1971, repertorio n. 13754, trascritto a Pisa il 26 aprile 1971 al n. 2812 di registro particolare, avente ad oggetto la proprietà di terzi già identificata al Catasto Fabbricati di Seravezza nel foglio 40 mappali 767 sub. 1 e 767 sub. 2, nel quale si legge testualmente quanto segue: *“Nelle misure del suddetto immobile, lungo tutto il lato di levante, è compresa una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari uno e centimetri cinquanta, che unita ad analogo contigua striscia rilasciata dai signori ██████████ concorre a formare un vialino della costante larghezza di metri lineari tre, sulla quale hanno diritto di passo e transito i beni di proprietà eredi ██████████ ██████████ ed i beni qui compravenduti”*.

- le resedi di pertinenza dei fabbricati abitativi facenti parte del medesimo complesso immobiliare, non risultando delimitate o individuate sui luoghi in alcun modo, si confondano con il piazzale del compendio esaminato e destinato

alla lavorazione del marmo;

- sopra i manufatti antistanti con tettoia (mappale 1041 sub. 3), con direzione est-ovest, è presente una linea elettrica aerea;

- vista la natura del complesso di cui il compendio esaminato è parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi è ipotizzabile che siano state realizzate con criterio unitario e quindi che vengano ad esistere, fra le varie unità del complesso descritte ai successivi lotti secondo e terzo, le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

### **Vincoli:**

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

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

Dalle verifiche effettuate, il compendio immobiliare descritto risulta intestato al soggetto fallito per i diritti indicati in ordine ai titoli di provenienza così come in precedenza descritti.

In più si precisa che:

a) Circa lo stato di occupazione dell'immobile al momento del sopralluogo del 30 ottobre 2024, l'immobile risultava nella disponibilità della Curatela;

b) Dall'analisi dei documenti catastali emerge che il fabbricato esaminato è dotato di resede pertinenziale esclusiva. Al riguardo, come già anticipato, si fa rilevare che parte delle resedi delle abitazioni facenti parte del medesimo complesso edilizio, non risultando delimitate o individuate sui luoghi, si confondono con il piazzale del compendio esaminato. I confini della resede sui lati est, ovest, nord e parte del lato sud, risultano individuati dalle recinzioni

presenti sui luoghi 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 avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

c) Al momento del sopralluogo, negli immobili e sull'area esterna, era presente diverso materiale non meglio identificato, apparentemente ricollegabile a scarti di lavorazione o similare oltre a fusti e contenitori vari. Ogni attività, onere e spesa di indagine, rimozione, smaltimento ed eventuale bonifica dei luoghi, al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto, se non imputabile a terzi soggetti, risulterà a carico dell'aggiudicatario, avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'emissione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

d) Il signor ██████████ ha dichiarato a verbale che nei pressi del cancello di ingresso sono interrate quattro vasche ad uso decantazione fanghi con relativo filtro pressa. Il sistema è a circuito chiuso. Ogni attività, onere e spesa di indagine, rimozione, smaltimento ed eventuale bonifica dei luoghi, risulterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'emissione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

e) Il signor ██████████ ha dichiarato a verbale che il compendio è allacciato a tutte le utenze pubbliche;

f) Sono state state prodotte allo scrivente:

- la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte con riferimento ad "potenziamento linee elettriche reparto laboratorio e assemblaggio", rilasciato in data 7 novembre 1995 dalla ditta "Belloni Marco - elettricista - con sede a Seravezza, frazione Querceta, Via Santa Maria Neve n. 15";

- la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte con riferimento ad "impianto luce tipo industriale", rilasciato al n. 0/9 - 1997 in data 15 aprile 1997 dalla ditta "Belloni Marco - elettricista - con sede a Seravezza, frazione Querceta, Via Santa Maria Neve n. 15";

- la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte con riferimento ad "impianto tipo industriale per cancello automatico



(linea luce protetta fino a centralina)", rilasciato al n. 12/97 in data 30 luglio 1997 dalla ditta "Belloni Marco - elettricista - con sede a Seravezza, frazione Querceta, Via Santa Maria Neve n. 15";

- la copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte con riferimento ad "impianto di apertura automatica cancello 1 anta", rilasciato in data 30 luglio 1997 dalla ditta "SICUR. EL. di Russo [REDACTED] Viale XX Settembre 242, Avenza (MS).

Si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

g) Per l'unità immobiliare non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni, pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia essa ascrivibile e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione. Si precisa che ogni attività ed onere inerente la sua eventuale redazione resteranno a carico dell'aggiudicatario;

h) La proprietà, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, avente ad oggetto l'immobile in questione;

i) In relazione a quanto riportato in questo elaborato peritale, si precisa infine che il bene verrà posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia sui vizi (non opererà pertanto la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile), sull'evizione (in merito a quanto indicato al capoverso della provenienza ventennale), sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio, catastale e strutturale, nonché sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti.

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 è opportuno segnalare che la copertura di uno dei due manufatti fronteggianti, oggi individuati in catasto nel foglio 41 dal mappale 1041 sub. 3 e precisamente il manufatto ad ovest, ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente indagini specifiche, parrebbe realizzata con pannelli di cemento-amianto tipo "eternit"; ogni operazione per la rimozione, lo smaltimento e la sostituzione di materiale contenente amianto o similari dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario, nel rispetto della normativa di settore vigente, a propria cura e spesa, avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'emissione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

- 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 residuati 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 delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

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

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

La ricerca dei titoli edilizi è stata effettuata al conto di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] o [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e società "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] consultando i registri e le banche dati messi a disposizione dal Comune di Seravezza (LU) sul proprio sito istituzionale alla pagina "registri edilizi" dove sono presenti le scansioni dei registri cartacei dei titoli edilizi (licenze, permessi, concessioni, autorizzazioni, condoni, licenze di abitabilità, articoli 26 L. 47/85, DIA, SCIA) dall'anno 1940 all'anno 2013 e dall'anno 2013 all'anno 2022 (per le ricerche dal 2022 viene indicato sul sito di rivolgersi all'ufficio); considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, vuoi perchè i registri risultano per la maggior parte compilati a mano libera con tratti grafici a volte di difficile lettura, vuoi per il numero di nominativi ispezionati, lo scrivente non si sente di

escludere che esistano altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati e individuati e precisamente:

- Permesso di Costruzione n. 39 del 7 giugno 1949, rilasciato a nome "██████████" avente ad oggetto "laboratorio industriale" in frazione Ponterosso - Via Aurelia n. 118";

- Permesso di Costruzione n. 26 del 10 marzo 1953, rilasciato a nome di ██████████ avente ad oggetto "costruire in località Ponterosso - Via Aurelia un vano da adibirsi all'uso industriale di laboratorio marmi";

- Permesso di Costruzione n. 168 del 9 dicembre 1957 rilasciato a nome di ██████████ fu ██████████ avente ad oggetto "installazione di una tettoia ad intelaiatura metallica poggiata su due capannoni esistenti in località Ponterosso - Via Aurelia";

- Permesso di Costruzione n. 110 del 4 luglio 1959, rilasciato a nome "Ditta ██████████ ██████████" avente ad oggetto "costruzione di un capannone ad uso laboratorio marmi in frazione Querceta - Via Aurelia n. 29";

- Permesso di Costruzione n. 331 del 16 novembre 1963, rilasciato a nome "Ditta ██████████ ██████████" avente ad oggetto "ampliamento di un capannone ad uso industriale (lavorazione marmi) in frazione Querceta - Via Aurelia n. 29";

- Concessione Edilizia n. 74 del 6 novembre 1979, rilasciata a nome "██████████ e ██████████" avente ad oggetto "apertura di una porta ed il rifacimento del tetto al fabbricato adibito a laboratorio marmi in frazione Querceta - Via Aurelia";

- Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi resa ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, depositata in data 28 febbraio 1995 al protocollo n. 4079, assunta al n. di pratica 357, a nome "Soc. ██████████ ██████████ ██████████ S.n.c. di ██████████ & C..

Alla luce di quanto individuato e dalle ricerche esperite si da atto pertanto che:

- i due fabbricati antistanti e la copertura del cortile fra di loro interposto, oggi individuati dal mappale 1041 subalterno 3 del foglio 41, risultavano preesistenti alla data del 1° settembre 1967 in quanto:

-- il fabbricato ad ovest era già censito in catasto con planimetria depositata agli atti dell'attuale Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di

Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, riportante la data del 27 dicembre 1939 e successivamente è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 74 del 6 novembre 1979;

-- il fabbricato ad est è stato oggetto del Permesso di Costruzione n. 26 del 10 marzo 1953 ed era già censito in catasto con planimetria depositata agli atti dell'attuale Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, riportante la data del 12 dicembre 1955;

-- la copertura del cortile interposto fra i due fabbricati attraverso la costruzione di una tettoia è avvenuta in ordine al Permesso di Costruzione n. 168 del 9 dicembre 1957;

- il fabbricato discosto identificato dal mappale 765 del foglio 40 risultava preesistente alla data del 1° settembre 1967 in quanto è stato oggetto del Permesso di Costruzione n. 110 del 4 luglio 1959 e successivo Permesso di Costruzione n. 331 del 16 novembre 1963 (opere non realizzate);

- gli ampliamenti al suddetto fabbricato risultano oggetto dell' Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi resa ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, depositata in data 28 febbraio 1995 al protocollo n. 4079, assunta al n. di pratica 357, per la quale risulta pagata integralmente l'oblazione di £. 4.482.000 mediante bollettino di conto corrente postale n. 255000 intestato a "Ente Poste Italiane già Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio" con versamento all'ufficio postale di Forte dei Marmi, sez. 4, in data 15 dicembre 1994. L'istanza non è definita con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

L'ufficio Edilizia Privata non ha rintracciato nei propri archivi il Permesso di Costruzione n. 39 del 7 giugno 1949 e fra la documentazione prodotta in copia allo scrivente, NON è compreso il certificato/attestazione di abitabilità/agibilità dei fabbricati del quale, pertanto, si ignora l'esistenza.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 30335, rilasciato dal Funzionario Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Seravezza (LU) in data 12 dicembre 2024, che in copia si allega e al quale si rimanda, nel vigente Regolamento Urbanistico comunale il compendio descritto e le relative aree a corredo, risultano classificate in zona "*Insedimenti prevalentemente produttivi (D)*" ed in particolare nella categorie

d'uso "Impianti e strutture produttive artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso (1)", disciplinate dall'articolo 30 delle Norme e Regole di Governo del Territorio, Gestione ed Attuazione del Regolamento Urbanistico già riportato in estratto nella descrizione del Lotto Primo.

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

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."*

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo dei beni in questione è dato pertanto da:

- con riferimento ai due fabbricati antistanti e la copertura del cortile fra di loro interposto, oggi individuati dal mappale 1041 subalterno 3 del foglio 41:

-- planimetria depositata agli atti dell'attuale Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, riportante la data del 27 dicembre 1939;

-- Permesso di Costruzione n. 26 del 10 marzo 1953;

-- Permesso di Costruzione n. 168 del 9 dicembre 1957;

-- Concessione Edilizia n. 74 del 6 novembre 1979;

- con riferimento al fabbricato discosto identificato dal mappale 765 del foglio 40:

-- Permesso di Costruzione n. 110 del 4 luglio 1959;

- Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi resa ai sensi dell'art. 39 della



Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, depositata in data 28 febbraio 1995 al protocollo n. 4079, assunta al n. di pratica 357;

- Planimetria catastale unita a denuncia di variazione del 2 novembre 1990, n. 5220.1/1990, in atti dal 27 febbraio 1998.

Premesso che il mancato reperimento negli archivi comunali del Permesso di Costruzione n. 39 del 7 giugno 1949, non permette di esprimere un giudizio completo ed esaustivo sulla conformità dei beni e che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica dei fabbricati 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 dei manufatti con i documenti sopra elencati, sono emerse le seguenti circostanze:

- con riferimento ai due fabbricati antistanti e la copertura del cortile fra di loro interposto, oggi individuati dal mappale 1041 subalterno 3 del foglio 41:

- al fabbricato ad est, modifiche planovolumetriche, interne e prospettiche;

- al fabbricato ad ovest, modifiche interne e prospettiche oltre ad un modesto ampliamento a sud. Risultano anche delle incongruenze che eccedono le tolleranze sull'indicazione delle quote esterne riportate nella C.E. 74/1979 ma dall'analisi delle caratteristiche costruttive del fabbricato parrebbero da ricondursi ad un eccesso di approssimazione nelle misure adoperato all'epoca;

- la tettoia a copertura del cortile interposto fra i due fabbricati risulta ampliata verso sud e chiusa con infissi a nord;

- al fabbricato discosto identificato dal mappale 765 del foglio 40, modifiche prospettiche e ampliamenti planovolumetrici sul lato sud e sul lato ovest;

- realizzazione della recinzione con cancello carrabile automatizzato e sistemazione esterna.

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 agli abusivismi rilevati e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, a giudizio dello scrivente, l'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese, qualora lo reputi più conveniente in luogo della rimessa in pristino stato, nel modo seguente:

- alla presentazione di un Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Seravezza (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni previste, per le modifiche planovolumetriche, interne, prospettiche e alla sistemazione esterna compresa la recinzione;

- alla definizione dell'Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi resa ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994, depositata in data 28 febbraio 1995 al protocollo n. 4079, assunta al n. di pratica 357 attraverso la produzione di tutta la documentazione necessaria, oltre al pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e contributo concessorio, per quello che concerne gli ampliamenti al fabbricato mappale 765 foglio 40;

- alla rimozione della chiusura a nord della tettoia interposta fra i fabbricati.

Per l'ottenimento del certificato/attestazione di agibilità dei fabbricati, oltre alla regolarizzazione dello stato attuale, sarà necessario adeguare alle normative specifiche vigenti tutti gli impianti tecnologici presenti al fine di ottenere le certificazioni di conformità rilasciate da ditte specializzate e aver provveduto all'eventuale bonifica dei luoghi, oltre ad ottenere una dichiarazione di idoneità statica da professionista abilitato.

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 del certificato di abitabilità/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.

Sulla presente vendita non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa.

## **Stima:**

### **• Descrizione Particolareggiata •**

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da tre fabbricati oltre ad una tettoia e resede pertinenziale, destinato alla lavorazione del marmo, ubicato in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Aurelia n° 251.

Si accede al compendio da una traversa della Via Aurelia e la zona risulta facilmente raggiungibile dalle principali arterie viarie cittadine e dal casello della A12 che dista circa 4,5 Km; il capoluogo comunale dista circa 4,6 Km.

L'area è urbanizzata ed è contraddistinta dalla presenza di edifici residenziali e commerciali e altri di tipo industriale-artigianale.

Nelle vicinanze del sito di indagine sono presenti esercizi commerciali di vicinato, bar, ufficio postale, banche, uffici pubblici, scuole, farmacia, ambulatori medici, supermercati.

Il compendio esaminato è di vetusta costruzione e come più volte accennato in questa esposizione, si trova all'interno di un complesso edilizio del quale fanno parte anche due edifici per civile abitazione.

Come detto, il compendio si articola in:

- due fabbricati di vecchia costruzione, ad un unico piano e fronteggiati, con l'area fra di essi interposta coperta con una tettoia in ferro, aventi le seguenti caratteristiche:

-- il fabbricato ad est, adibito ad uffici e servizi, si presenta realizzato con una struttura in muratura intonacata e tinteggiata, con la zona ad uffici finita con una pavimentazione in marmo, pareti interne intonacate e tinteggiata, dotata di controsoffittatura, con impianto elettrico sottotraccia sfilabile, impianto di riscaldamento con termoconvettori, divisori interni in cartongesso, servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in marmo dotato di lavandino, w.c. e bidet con riscaldamento a termosifone, finestre e porte-finestre in alluminio/pvc. La porzione a sud è suddivisa in due ambienti per ripostiglio

privi di particolari finiture. Complessivamente lo stato di manutenzione è sufficiente;

-- il fabbricato ad ovest, adibito a laboratorio e magazzino, si presenta realizzato con una struttura in muratura intonacata, copertura in legno e pannelli verosimilmente di cemento-amianto, privo di particolari finiture e dotato di impianto elettrico, con porte e finestre esterne in legno, oltre ad un ampio portellone di tipo industriale ad est ed un'altro di minori dimensioni a sud onchè altri in ferro, il tutto in pessime condizioni di manutenzione;

-- la tettoia a copertura della zona interposta fra i due fabbricati descritti è realizzata in ferro e vetro, chiusa a nord con infissi in ferro e la sottostante zona è stata per lo più pavimentata eccetto la parte finale a sud;

- un ulteriore fabbricato ad un unico piano adibito a laboratorio, di vetusta costruzione, realizzato in muratura con copertura in ferro e pannelli prefabbricati con inserti traslucidi, pavimento in marmo e calcestruzzo, dotato di impianto elettrico, corredato da un'appendice ad ovest in muratura intonacata e copertura piana (con pavimenti e rivestimenti in marmo, infissi interni ed esterni in alluminio, con impianti elettrico e idrico) nella quale risultano installati gli spogliatoi, i servizi igienici, le docce e un vano di servizio, nonchè un'ulteriore ampliamento sul lato sud, di più recente costruzione, anch'esso adibito a laboratorio, con struttura in ferro, copertura in lamiera e tamponamenti in pannelli prefabbricati.

Correda il tutto un piazzale asfaltato sul lato sud delle costruzioni, soggetto in parte a servitù di passaggio a favore delle unità residenziali facenti parte del medesimo complesso edilizio, utilizzato come deposito, viabilità e spazi di manovra, oltre a poca resede a nord dei due manufatti fronteggianti, anch'essa recintata.

Lo stato di conservazione generale è insufficiente.

I dati tecnici del compendio descritto nel presente Lotto Terzo, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici catastali e in parte direttamente in loco, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Fabbricato ad est (foglio 41 mappale 1041 sub. 3): mq. 111,00 circa

... Fabbricato ad ovest (foglio 41 mappale 1041 sub. 3): mq. 123,00 circa

... Tettoia (foglio 41 mappale 1041 sub. 3): mq. 153,00 circa

... Fabbricato discosto (foglio 40 mappale 765):

- laboratorio: mq. 121,00 circa
- servizi: mq. 39,00 circa
- ampliamento: mq. 109,00 circa

... Resede: mq. 1.175,00 circa

• Altezze Interne:

... Fabbricato ad est (foglio 41 mappale 1041 sub. 3):

- uffici: ml. 3,20 circa al controsoffitto;
- servizio igienico: ml. 2,45 circa al controsoffitto;
- rispostiglio: min. 3,55 ml. circa - max 3,95 ml. circa;
- magazzino: min. 3,95 ml. circa - max 3,55 ml. circa;
- ripostiglio: ml. 2,40 circa;

... Fabbricato ad ovest (foglio 41 mappale 1041 sub. 3): min. 3,75 ml. circa - colmo 4,20 ml. circa;

... Fabbricato discosto (foglio 40 mappale 765):

- laboratorio: min. 4,20 ml. circa - colmo 4,45 ml. circa;
- servizi: ml. 2,70 circa
- laboratorio in ampliamento: min. 4,10 ml. circa - max 4,90 ml. circa;

• **Valutazione** •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, 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.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie artigianale) è stato così rilevato:

- fra la sup. del manufatto ad est e la superficie principale: 0,90

- fra la sup. del manufatto ad ovest e la superficie principale: 0,80
- fra la sup. della tettoia e la superficie principale: 0,50
- fra la sup. dei servizi e la superficie principale: 0,70
- fra la sup. della resede e la superficie principale: 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	Laboratorio	230	1,00	230,00
2	Manufatto ad est	111	0,90	99,90
3	Manufatto ad ovest	123	0,80	98,40
4	Tettoia	153	0,50	76,50
5	Servizi	39	0,70	27,30
6	Resede	1.175	0,02	23,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				555,60

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contrattazione nell'ultimo biennio, consultando agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i risultati risultano i seguenti:

A) Per quanto attiene ad atti di compravendita aventi ad oggetto immobili comparabili con quello esaminato e compravenduti recentemente:

a.1) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabrizio Nencioni di Fucecchio (FI) del 21 aprile 2023, repertorio n° 17352, trascritto a Pisa il 13 maggio 2023 al n° 6784 di registro particolare avente ad oggetto un fabbricato artigianale, con tettoia e area di pertinenza esclusiva, in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, Via Ranocchiaio n. 273, censito al Catasto Fabbricati di Seravezza nel foglio 40, mappale 1223 sub. 1, cat. D/1, Rendita Catastale Euro 3.224,12. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 505.000,00 (che, sulla base della superficie commerciale dell'immobile, corrisponde ad €/mq. 670,00);

a.2) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Enrico Barone di

Pisa del 9 febbraio 2021, repertorio n. 58332, trascritto a Pisa il 23 febbraio 2021 al n. 2454 di registro particolare avente ad oggetto un fabbricato artigianale, con tettoia e area di pertinenza esclusiva, in Comune di Pietrasanta (LU), frazione Querceta, Via Montiscendi n. 19, censito al Catasto Fabbricati di Pietrasanta (LU), nel foglio 52, mappale 353, Zona Censuaria 1, cat. D/7, Rendita Catastale Euro 4.083,14. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 290.000,00 (che, sulla base della superficie commerciale dell'immobile, corrisponde ad €/mq. 427,00);

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di novembre 2024 (asking price):

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

 <b>Laboratori</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> <b>401</b>	<i>Euro</i> <b>628</b>	<i>Euro</i> <b>855</b>

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del I° semestre dell'anno 2024:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	430	860	L	2,1	4,1	L
Capannoni tipici	Normale	460	920	L	2,2	4,4	L
Laboratori	Normale	500	1000	L	2,4	4,5	L

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*, al metroquadrato di superficie commerciale, per i laboratori artigianali, sia quantificabile in:



- *Valore di Massima Frequenza*: €/mq. 680,00 circa.

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

- pregi

- la posizione;

- difetti

- l'ubicazione all'interno di un compendio del quale sono parte anche delle civili abitazioni;
- la vetustà e lo stato di conservazione;
- le regolarizzazioni necessarie;
- le probabili bonifiche;
- gli spazi a disposizione.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 15% 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. Si evidenzia nuovamente che, nella stima, è già compresa la penalizzazione che tiene conto, in via orientativa, degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 578,00 (Euro cinquecentosettantotto/00) al mq. di superficie commerciale.

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

- mq. 555,60 x €/mq. 578,00 = € 321.137,00

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data

di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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 applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad **€ 257.000,00** (Euro duecentocinquantasettemila/00).

allegati:

- "9" estratto di mappa catastale;

- "10" visure catastale;

- "11" planimetrie catastali;

- "12" documentazione fotografica

- "13" estratto di matrimonio;

- "14" certificato di destinazione urbanistica.

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

Lucca, li: 16 gennaio 2025

geom. Luca Turri

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Luca Turri', is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'L U C A T U R R I' around the top edge, 'GEOM. TURRI' on the left and right sides, and '1399' at the bottom. In the center of the stamp is a heraldic crest featuring a crown atop a shield with a figure, flanked by two lions.