
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Evangelisti Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
LOTTO 1.....	17
<i>STIMA CON METODICA DI COMPARAZIONE DEL MERCATO (MCA)</i>	19
<i>Valutazione con Metodica Finanziaria</i>	28
<i>Valutazione COMPLESSIVA</i>	30
Riserve e particolarità da segnalare.....	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 664.350,00	35

INCARICO

All'udienza del 02/09/2024, la sottoscritta Geom. Evangelisti Irene, con studio in Via Tonelli, 61 - 55100 - Lucca (LU), email irene@studioevangelisti.net, PEC irene.evangelisti@geopec.it, Tel. 0583418090, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Camaiore (LU) - Via dei Calzolari n. 5-7, piano T-1

DESCRIZIONE

Diritti della piena proprietà su porzione di Capannone adibito a complesso sportivo/palestra sito nel comune di Camaiore, Via dei Calzolari n. 5/7 - località Le Bocchette.

La piena proprietà su unità ad uso palestra, elevata a due piani da terra a tetto, con accesso dalla pubblica via e facente parte di un complesso di maggiori dimensioni, corredato da resede esclusiva su due lati.

Si compone al piano terreno di ingresso, reception, ripostiglio, angolo bar con zona di lavorazione e dispensa, ampio disimpegno, due vani adibiti a campi squash, due spogliatoi distinti e dotati ciascuno di due w.c. e zona doccia, un locale caldaia con accesso dall'esterno, un disimpegno che conduce alla piscina esterna dotata di struttura temporanea di copertura per l'utilizzo nei periodi invernali, e un disimpegno che conduce all'unità confinante di proprietà di terzi.

Al piano primo si compone di due ampi locali a palestra, una zona attualmente adibita a spa con sauna e idromassaggio, due spogliatoi dotati ciascuno di due w.c. e due docce, disimpegno e doppio volume in corrispondenza dei campi squash del piano terreno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Camaiore (LU) - Via dei Calzolari n. 5-7, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità confina a Nord con altra unità facente parte del complesso sportivo ma intestato a terzi, identificata dal mappale 630, ad Est con altri beni identificati dai mappali 623 e 628, a Sud con la pubblica via dei Calzolari che grava su area intestata a terzi identificata dal mappale 785, e ad Ovest con beni di terzi identificati dal mappale 140; salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Spogliatoi	163,90 mq	192,80 mq	1	192,80 mq	0,00 m	T-1
Campi squash	124,00 mq	138,00 mq	0,5	69,00 mq	0,00 m	T
Palestra	106,00 mq	112,40 mq	0,7	78,68 mq	3,00 m	1
Palestra	55,30 mq	58,30 mq	0,7	40,81 mq	2,90 m	1
Zona spa	64,40 mq	71,50 mq	2	143,00 mq	2,85 m	1
Ingresso e bar	58,80 mq	65,40 mq	1,2	78,48 mq	0,00 m	T
Disimpegni	108,50 mq	120,50 mq	1	120,50 mq	0,00 m	T-1
Zona piscina	76,60 mq	76,60 mq	1	76,60 mq	0,00 m	T
Collegamento piscina-spogliatoio	20,90 mq	23,30 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Resede Esclusiva	202,90 mq	202,90 mq	0,1	20,29 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				820,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,16 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), eventualmente personalizzati in base alle particolari caratteristiche del bene di cui trattasi.

Si precisa che le superfici nette, ove riportate, sono state determinate applicando una riduzione percentuale alle superfici lorde rilevate, in considerazione e quantificazione forfettaria delle murature presenti e dei loro spessori.

Trattandosi dei diritti di piena proprietà non risulta necessario esprimere un parere circa la comoda divisibilità del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Circa le intestazioni catastali delle unità oggetto della Procedura, risulta quanto di seguito riportato.

Il complesso (mappale 601 sub 1) risulta intestato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, ai signori:

[REDACTED]

DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è identificata in Catasto Fabbricati di Camaiore come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	601	1	1	D6				8085,88 €	T-1	

I dati di ultimo aggiornamento sono derivanti da Variazione Toponomastica del 19/05/2013 prat. n. LU0118512 richiesta dal comune (n. 79405.1/2013).

Precedentemente derivante da Variazione per Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione-Magazzino-Palestra del 13/12/2001 Pratica n. 327347 n. 9535.1/2001 a soppressione del precedente identificato dalla Particella 601 (senza subalterno), C/2 di classe 3, consistenza 473 mq e rendita L. 1.087.900.

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 49, particella 601, Ente Urbano di mq 787 a partita speciale 1 e perciò esente da rendita.

Derivante da Frazionamento del 10/10/1985 prat. n. 310193 in atti dal 26/11/2001 n. 75.1/1985 che ne modificava la consistenza precedente di mq 1077, ed ancor prima derivante da Frazionamento n. 54.1/1984 D.V. 7040/84 in atti dal 21/03/1988 a soppressione del precedente identificativo Mapp. 137, Seminativo irriguo arborato di classe 1, superficie mq 6260, Deduzioni A5;D33, Reddito Dominicale L 102.664 e Agrario L. 81.380 in atti dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti si evidenziano alcune differenze che di seguito si riportano sinteticamente:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, nella fattispecie per il posizionamento di alcune pareti e aperture negli spogliatoi del piano terreno e nella zona spogliatoio e spa del piano primo, oltre alla mancata rappresentazione di un ripostiglio sempre al piano primo;
- Errata indicazione di alcune altezze;
- Mancata rappresentazione della piscina sulla resede esclusiva;
- Altri errori o imprecisioni grafiche prive di rilevanza ai fini censuari.

Trattandosi di una singola unità catastale non è presente agli atti del Catasto alcun Elaborato Planimetrico con Elenco dei Subalterni della particella in oggetto.

La sagoma rappresentata nell'Estratto di Mappa Catastale corrisponde sostanzialmente alla situazione riscontrata al momento del sopralluogo, fatta eccezione per le tettoie costruite senza titolo.

Ove le differenze riscontrate producano modifiche dei dati censuari dell'unità immobiliare, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti a propria cura ed onere.

Gli attuali dati catastali corrispondono a quanto indicato all'interno del Pignoramento e Trascrizione.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare ad eccezione di quanto segnalato negli specifici capitoli di relazione.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso si presenta apparentemente in buono stato di conservazione per quanto riguarda le finiture.

Presenta alcune infiltrazioni dalla copertura, riscontrate dal solaio di uno dei campi di squash.

Il manto di copertura in "Eternit" deve essere rimosso e sostituito con una nuova copertura. Tutto come meglio specificato nel capitolo "*Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti*".

PARTI COMUNI

L'immobile adiacente ha attualmente accesso anche attraverso i locali oggetto di pignoramento poiché gestito dagli stessi conduttori in locazione. Tra i due beni non esistono però comunanze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare ad eccezione del fatto che dalla cartografia della Regione Toscana <https://www502.regione.toscana.it/geoscopio/pianopaesaggistico.html> si evince un generalizzato uso civico la cui istruttoria risulta "interrotta". Il sito precisa ulteriori informazioni possono essere richieste presso l'Ufficio Forestazione, Agroambiente, Risorse idriche nel settore agricolo, Cambiamenti climatici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presentava al momento del sopralluogo in buono stato di manutenzione, con buona luminosità data dalla prevalente esposizione ed affacci a Sud-Ovest.

Struttura in cemento armato, dispone di ottime finiture interne, infissi in pvc con vetro camera, pavimenti di varia natura tra cui grès porcellanato e parquet.

Dotato di impianto elettrico di base modificato dal conduttore con integrazione di impianto di climatizzazione anch'esso realizzato dal conduttore secondo quanto dichiarato dallo stesso.

Allacciamento ai servizi di acquedotto e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Il bene oggetto della procedura è occupato con Contratto ad uso diverso da abitazione stipulato in data 01/03/2024 e registrato in data 19/03/2024 al n. 1242 serie 3T protocollo n. 24031909574218746 dalla Società [REDACTED]

Con tale atto gli esecutati concedevano in locazione l'unità destinata ad uso esclusivo di palestra con le seguenti condizioni:

- Canone di locazione annuo pari ad euro 60.000,00 da corrispondere in rate mensili di euro 5.000,00, da aggiornarsi annualmente nella misura del 100% della variazione I.S.T.A.T.;
- La locazione è accordata per una durata di anni 6 con decorrenza dal 01/03/2024, fino al 01/03/2030, con tacito rinnovo per la stessa durata, fino al 01/03/2036.

In occasione del primo accesso è stato fornito un atto di cessione del credito pro solvendo stipulato in data 01/03/2024 tra gli esecutati e la Sig.ra [REDACTED] con la quale si cedeva il canone di locazione del contratto sopra menzionato, tuttavia a seguito di un controllo effettuato nell'atto di cessione è stato erroneamente indicato il protocollo relativo alla risoluzione di un contratto precedente e non di quello attualmente in essere.

Inoltre tale atto di cessione del credito non risulta registrato e trascritto.

VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL CANONE

Stima del più probabile canone annuo di affitto

Per la determinazione del più probabile valore locativo finalizzato alla verifica della congruità del canone, non potendo utilizzare altri percorsi estimativi per mancanza di comparabili su fabbricati aventi caratteristiche simili e quindi non essendo possibile un confronto diretto, sono state assunte informazioni statistiche dalla Banca Dati della fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate".

Più precisamente per il Comune di Camaiore, in zona D2 (periferica - prossima al capoluogo) nel 1° semestre del 2024 risulta quanto segue:

- Per Capannoni industriali:
 - o Valore locativo minimo 2,0 €/mq x mese (Sup. Lorda);
 - o Valore locativo massimo 3,9 €/mq x mese (Sup. Lorda).
- Per Capannoni tipici:
 - o Valore locativo minimo 2,0 €/mq x mese (Sup. Lorda);
 - o Valore locativo massimo 4,0 €/mq x mese (Sup. Lorda).

Considerata una Superficie Commerciale SEL pari a mq 820,16, riferita all'unità locata, ed adottando come parametro di valutazione il canone massimo relativo ai Capannoni tipici risultante dall'indagine statistica di mercato di cui sopra, pari a 4,0 €/mq x mese, con semplici operazioni aritmetiche avremo in cifre:

$$[\text{mq}] 820,16 \times [€/\text{mq} \times \text{mese}] 4,0 \times [\text{mesi}] 12 = € 39.367,68 \text{ giusto prezzo (canone minimo annuo).}$$

Calcolo del canone di affitto effettivo

Dall'esame del Contratto di Locazione di cui trattasi si riscontra che l'attuale canone di affitto annuo pattuito è pari a € 60.000,00 oltre accessori:

$$€ 60.000,00 = \text{canone annuo effettivo.}$$

Confronto dei canoni e verifica congruità

Al fine di verificare se il canone annuo effettivamente corrisposto sia da considerarsi un canone vile o meno, ai sensi dell'articolo 2923 comma 3 del Codice Civile, è necessario verificare se questo sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, oppure a quello risultante da precedenti locazioni.

Considerato che non sono stati rintracciati o forniti dall'Esecutato precedenti atti di locazione, si procede alla verifica del canone vile esclusivamente con riferimento al giusto prezzo.

Nel caso di specie il canone effettivo risulta superiore al giusto prezzo:

$$\text{canone annuo effettivo } € 60.000,00 > € 39.367,68 \text{ giusto prezzo;}$$

perciò il canone pattuito è da considerarsi NON vile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuale proprietario:

I signori [redacted] acquisivano, tra l'altro, la Piena Proprietà, ciascuno per i diritti di 1/2, del terreno su cui insiste oggi l'immobile con atto ai rogiti Notaio Tolomei Roberto di Camporgiano (LU) del 15/10/1985 al n. di rep. 25881 e n. di racc. 5732, trascritto a Lucca in data 13/11/1985 ai nn. reg. part. 7742 e reg. gen. 10267.

Il fabbricato pervenne per nuova edificazione come da titoli abilitativi di cui infra.

Non si riportano i precedenti proprietari poiché il suddetto atto di provenienza è stipulato ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **TRAS. 10437/2024 - Pignoramento** per atto esecutivo emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 08/07/2024 al n. 2976 di rep., trascritto a Lucca in data 05/08/2024 ai nn. reg. part. 10437 e reg. gen. 13728.
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.
La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà del bene di cui al presente Lotto, identificato catastalmente nel Comune di Camaione, foglio 49, mappale 601, sub. 1.

Iscrizioni

- **ISCR. 1099/2016 - Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 13/04/2016 al n. 804 di rep., trascritto a Lucca in data 23/05/2016 ai nn. reg. part. 1099 e reg. gen. 7551.

Importo totale ipoteca € 450.000,00 di cui in linea capitale € 448.061,11.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] oltre a terzi estranei alla procedura.

La formalità è riferita, tra l'altro, alla quota di 1/1 di Proprietà del bene di cui al presente Lotto, identificato catastalmente nel Comune di Camaione, foglio 49, mappale 601, sub. 1.

- **ISCR. 1236/2014 - Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Pallottino Domenico di Forte dei Marmi (LU) del 24/07/2014 n. 489/363 di rep., trascritto a Lucca in data 29/07/2014 ai nn. reg. part. 1236 e reg. gen. 9453.

Importo totale ipoteca € 210.000,00 di cui in linea capitale € 105.000,00.

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà del bene di cui al presente Lotto, identificato catastalmente nel Comune di Camaione, foglio 49, mappale 601, sub. 1.

- **ISCR. 1703/2013 - Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto ai rogiti Notaio Pallottino Domenico di Forte dei Marmi (LU) del 30/09/2013 n. 322/235 di rep., trascritto a Lucca in data 03/10/2013 ai nn. reg. part. 1703 e reg. gen. 13068.

Importo totale ipoteca € 508.802,00 di cui in linea capitale € 339.200,02.

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

La formalità è riferita alla quota di 1/1 di Proprietà del bene di cui al presente Lotto, identificato catastalmente nel Comune di Camaione, foglio 49, mappale 601, sub. 1.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati, perché gli importi di imposte e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio del Comune di Camaione del 27/11/2024, ai sensi del Piano Operativo approvato con delibera del C.C. n. 48 del 01/08/2022, il bene oggetto della procedura ricade nella Disciplina ed è classificato nelle zone corrispondenti agli articoli delle "Norme e Regole di Attuazione e Gestione del Piano Operativo" come segue:

La particella 601 nel Territorio urbanizzato con classificazione di "Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali - industriali (D3)" - Art. 27

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta originariamente **edificato in ordine a Concessione Edilizia n. 182 del 27/04/1984**, rilasciata per "costruzione fabbricati artigianali".

Successivamente all'originaria edificazione l'unità è stata oggetto di modifiche in ordine alle seguenti pratiche edilizie del Comune di Camaione:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/01/00495 del 05/07/2001** in positivo esito dell'istanza di cui al prot. 2341/95 per la sanatoria straordinaria ai sensi della legge 724/94 per "costruzione di soppalco e cambio di destinazione da capannone artigianale a palestra";
- **D.I.A 669/01** di pratica edilizia di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 10/05/2001 al prot. 15877 per "formazione di soppalco interno e modifiche alla distribuzione planimetrica per adeguamento alle mutate esigenze della palestra che ha sede in questo fabbricato";

- **D.I.A. 1420/01** di pratica edilizia di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 12/10/2001 al prot. 36698 per "variante di fine lavori alla DIA 15877/01 per modifiche alla distribuzione interna di edificio commerciale sede di una palestra". La certificazione di conformità e fine lavori è mancante dell'ultima pagina recante la firma del tecnico asseverante;
- **Certificazione di Agibilità** presentata in data 21/12/2001 prot. A/122/01 cui ha fatto seguito comunicazione da parte della responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata in data 22/01/2002 prot. 26/URB con cui si confermava che i locali erano "in agibilità";
- **D.I.A. 593/02** di pratica edilizia di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 05/04/2002 al prot. 12409 per "formazione di piscina all'interno della resede di proprietà";
- **D.I.A. 1185/02** di pratica edilizia di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 08/07/2002 al prot. 24651 per "variazioni interne atte ad aumentare la superficie di uno dei due spogliatoi e modifica del servizio igienico per i disabili";
- **D.I.A. 1917/02** di pratica edilizia di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 22/11/2002 al prot. 41954 per "variazione della precedente DIA n. 12409 del 2002 per formazione di piscina nella resede di proprietà";
- **D.I.A. 104/05** di pratica edilizia di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 24/01/2005 al prot. 3994 per lavori per rendere comunicanti la palestra col fondo adiacente, di diversa proprietà ma di medesimo conduttore in affitto, e modifiche interne. L'intervento edilizio è stato oggetto di certificazione di ultimazione dei lavori e conformità depositato in data 15/04/2005 al prot. 20347 con asseverazione di Tecnico iscritto all'Albo degli Architetti di Lucca al n. 131;

N.B.: Nel fascicolo non è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori prescritta dalla LRT n. 1 del 03/01/2005 entrata in vigore pochi giorni prima della presentazione della DIA. Qualora non venisse dimostrato che i lavori sono effettivamente iniziati entro anni 1 dalla presentazione della DIA, la stessa si dovrebbe intendere decaduta. La sottoscritta non ha rinvenuto elementi che consentano di accertare l'effettiva data di inizio dei lavori.

- **D.I.A. 697/06 (DECADUTA)** di pratica edilizia di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 26/04/2006 al prot. 22388 per "varianti interne per la formazione di dispensa con attigua zona preparazione per ampliamento bar con attività di preparazione panini all'interno della palestra....". L'intervento edilizio è stato oggetto di comunicazione di inizio lavori in data 12/06/2007 al prot. 33743 (**TARDIVA**) e di certificazione di ultimazione dei lavori e conformità depositato in data 13/07/2007 al prot. 39875.

N.B.: L'Art. 84 comma 5 della LRT 1 del 03/01/2005 prescriveva il termine di anni 1 dal deposito della DIA per l'inizio dei lavori, a pena di decadenza della DIA.

Risultano inoltre le seguenti pratiche edilizie.

- **Autorizzazione Edilizia n. 457 del 06/12/1986** (non ritracciata negli archivi comunali);
- **Istanza edilizia n. E/2000/525 del 27/04/2000** (non rilasciata);
- **Richiesta di Nulla Osta per manufatti temporanei e stagionali n. 1186/02** di pratica edilizia di cui all'istanza presentata in data 08/07/2002 al prot. 24650 per "copertura temporanea della zona destinata a piscina che si trova all'esterno degli ambienti destinati a palestra, siti in Capezzano Pianore, Via dei Calzolari 5/7". Risulta inoltre dalla dichiarazione che: "i manufatti da installare, oggetto della presente richiesta, sono conformi agli elaborati grafici allegati; che rimangono installati per un periodo

non superiore a 6 (sei) mesi e precisamente: dal 1° novembre al 30 aprile, e che al termine di cui sopra i manufatti saranno rimossi e verrà ripristinata l'area di sedime degli stessi; di essere a conoscenza che tali manufatti non possono essere installati prima del rilascio di un nuovo Nulla-Osta, subordinato alla presentazione di apposita fideiussione dell'importo corrispondente al precedente Nulla-Osta; di essere a conoscenza a seguito della rimozione degli stessi verrà fatta specifica comunicazione al Comune;"

Richiesta di Nulla-Osta per manufatti temporanei e stagionali n. 279/04 di pratica edilizia di cui all'istanza presentata in data 27/02/2004 al prot. 10410 per "copertura temporanea della zona destinata ad attività ginniche all'aperto che si trova all'esterno degli ambienti destinati a palestra, siti in Capezzano Pianore, Via dei Calzolari 5/7". Risulta inoltre dalla dichiarazione che: "i manufatti da installare, oggetto della presente richiesta, sono conformi agli elaborati grafici allegati; di essere a conoscenza che tali manufatti non possono essere installati prima del rilascio di un nuovo Nulla-Osta, subordinato alla presentazione di apposita fideiussione dell'importo corrispondente al precedente Nulla-Osta; di essere a conoscenza a seguito della rimozione degli stessi verrà fatta specifica comunicazione al Comune;"

Nel fascicolo non è presente il rilascio del Nulla-Osta da parte del Comune.

Conformità Edilizia, Urbanistica ed Impianti

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare rilevato in fase di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi già citati risultano alcune differenze nella distribuzione interna degli ambienti e nelle destinazioni ed uso degli stessi.

Nella fattispecie si segnala quanto segue a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- La suddivisione interna degli spazi, rispetto alla DIA n. 104/05, presenta alcune differenze:
 - o A collegamento tra gli spogliatoi e la zona della piscina è stato realizzato senza alcun titolo un ampliamento dei locali con tettoia a copertura, che sorregge esternamente anche l'insegna dell'attività, dove sono presenti le medesime finiture interne degli spogliatoi, con realizzazione di alcuni impianti doccia e riscaldamento.
 - o Nella zona bar è stata demolita la dispensa raffigurata negli elaborati grafici e ne è stata ricavata una nuova, con zona di preparazione, dallo spazio dello spogliatoio adiacente, creando un'apertura e una nuova parete. (La creazione della nuova dispensa con zona preparazione era oggetto della DIA 697/06, decaduta a causa di inizio lavori tardivo)
- Ove anche la DIA n. 104/05 risulti decaduta, si dovranno considerare difformi anche le modifiche distributive degli spazi interni del piano terreno e del primo piano rispetto a quanto legittimato dai titoli abilitativi precedenti.
- Quanto alle richieste relative ai **manufatti stagionali** con pratiche nn. 1186/02 e 279/04, risulta che siano ancora presenti delle strutture, differenti per tipologia e dimensioni rispetto a quanto indicato graficamente nelle relative istanze; non sono state rintracciate le comunicazioni circa la rimozione, né rintracciate altre pratiche in aggiornamento a quelle già citate ed ormai decadute.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla regolarizzazione procedendo alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire la procedura di sanatoria o fiscalizzazione in base alle vigenti normative.

Dei relativi oneri economici è stato tenuto conto nella valutazione per comparazione delle caratteristiche tra il soggetto di stima ed i beni comparabili.

Presenza amianto

Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Camaiore è emerso che il Servizio Ambiente, con lettera del 16/04/2020 prot. 18331, inviava alla proprietà una comunicazione di avvio del procedimento per richiesta di valutazione presenza e pericolosità di materiale contenente amianto nell'immobile di cui si tratta.

Con tale comunicazione si richiedeva di produrre entro giorni 60 una adeguata valutazione del rischio redatta secondo i criteri della D.C.R.T. 7/2017 (cosiddetta AMLETO).

La proprietà ha fornito documentazione dalla quale si evince che in data 18/06/2020 al prot. n. 28862 è stato depositato quanto richiesto.

Allo stato non risulta alcun provvedimento emesso dall'Amministrazione, né eseguito alcun lavoro di sostituzione o manutenzione della copertura in Eternit dalla proprietà.

L'aggiudicatario dovrà procedere alla rimozione della copertura contenente fibre di Asbesto a propria cura ed onere.

Dell'importo economico di tale operazione ne è stato tenuto conto nel capitolo dei "Deprezzamenti" in fase di valutazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'impianto elettrico è stato dichiarato conforme alla Legge 46/1990 alla Ditta [REDACTED] come risulta da certificazione del 21/11/2001;
- L'impianto elettrico, per quanto riguarda le modifiche apportate all'impianto originario, è stato dichiarato conforme alla Legge 46/1990 alla Ditta [REDACTED] come risulta da certificazione del 14/04/2005 depositata in Comune di Camaiore in data 04/05/2002;
- L'impianto termoidraulico è stato dichiarato conforme alla Legge 46/1990 alla Ditta [REDACTED] come risulta da certificazione del 04/12/2001;
- Non è stato rintracciato alcun Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vincoli

Niente da segnalare.

Oneri condominiali

Trattasi di una singola unità con accessi esclusivi, NON risulta costituito alcun Condominio.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: Non preventivabile.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: Non preventivabile.

Importo spese straordinarie già deliberate: Non preventivabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso, infatti, stabilisce che:

"il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione".

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari.

A tale valore verrà poi applicata una decurtazione in misura del 15% sul valore per la mancata garanzia per i vizi occulti dovuta alla vendita forzata.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta "... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- Confronto di mercato e specificatamente il market comparison approach (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione delle diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.
- Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO 1

Diritti della piena proprietà su porzione di Capannone adibito a **complesso sportivo/palestra** sito nel comune di Camaiore, Via dei Calzolari n. 5/7 - località Le Bocchette.

La piena proprietà su unità ad uso palestra, elevata a due piani da terra a tetto, con accesso dalla pubblica via e facente parte di un complesso di maggiori dimensioni, corredato da resede esclusiva su due lati.

Si compone al piano terreno di ingresso, reception, ripostiglio, angolo bar con zona di lavorazione e dispensa, ampio disimpegno, due vani adibiti a campi squash, due spogliatoi distinti e dotati ciascuno di due w.c. e zona doccia, un locale caldaia con accesso dall'esterno, un disimpegno che conduce alla piscina esterna dotata di struttura temporanea di copertura per l'utilizzo nei periodi invernali, e un disimpegno che conduce all'unità confinante di proprietà di terzi.

Al piano primo si compone di due ampi locali a palestra, una zona attualmente adibita a spa con sauna e idromassaggio, due spogliatoi dotati ciascuno di due w.c. e due docce, disimpegno e doppio volume in corrispondenza dei campi squash del piano terreno.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'unità di cui al presente lotto è identificata in Catasto Fabbricati di Camaiore come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	601	1	1	D6				8085,88 €	T-1	

ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- Accesso agli immobili;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi Catastali;
- Accesso all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Lucca - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- Accesso agli uffici del Comune di Camaiore per verifiche Urbanistiche ed Edilizie;
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate - OMI e società di primario rilievo;

METODICA ESTIMATIVA

Il segmento di mercato da considerare per la valutazione non appare ben definito poiché l'immobile, che è di fatto un capannone, è attualmente destinato all'uso per le attività sportive e condotto in locazione.

L'immobile si discosta quindi per destinazione dai capannoni tipici esistenti in zona ed oggetto di recenti compravendite. Pur appartenendo alla stessa tipologia costruttiva ha finiture di livello nettamente superiore e canone di locazione proporzionalmente più elevato.

Si è proceduto quindi ad una doppia valutazione che tenga conto sia della tipologia strutturale del fabbricato che del suo potenziale finanziario.

Per quanto sopra si è ritenuto opportuno adottare dapprima il **metodo comparativo MCA**, con compravendite realmente effettuate, combinato con il **Sistema Generale di Stima** per la ponderazione delle caratteristiche qualitative applicate.

Si è poi effettuata una valutazione con **metodica Finanziaria**, tenendo conto dell'attuale locazione in essere.

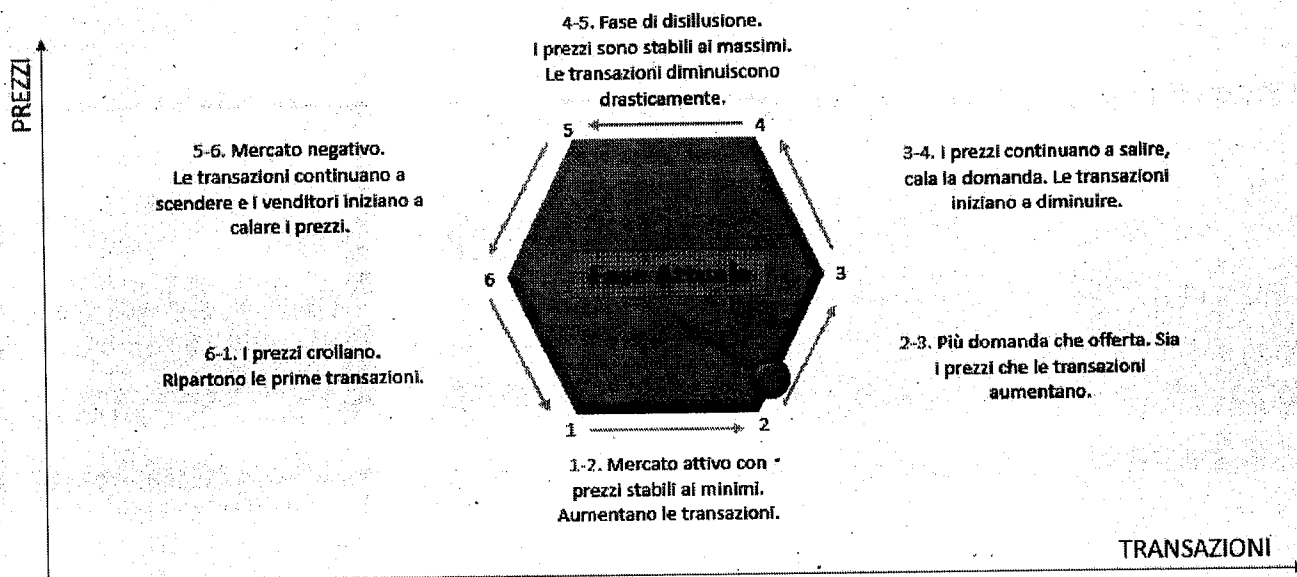
Dalle valutazioni si ricaveranno due differenti valori, che a parere della sottoscritta possono trovare il più probabile valore di mercato in una media aritmetica tra gli stessi, che verranno successivamente decurtati del 15% per la garanzia dai vizi occulti in ordine alla vendita forzata.

INDAGINE DI MERCATO

L'analisi di mercato è finalizzata a rilevare l'andamento della domanda e dell'offerta per un determinato immobile posto all'interno del rispettivo segmento di mercato. L'analisi stessa deve tener conto del contesto insediativo, della presenza di servizi, di infrastrutture, di fonti inquinanti, della viabilità e accessibilità, ecc..

Il mercato immobiliare presenta andamenti ciclici che comprendono una fase di espansione ed una di contrazione, una di recesso ed una di recupero. Al riguardo si riporta un grafico nel quale si indica, a parere della sottoscritta, la fase di mercato attuale. Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

Modello dell'Esagono



STIMA CON METODICA DI COMPARAZIONE DEL MERCATO (MCA)

COMPARABILI

La ricerca dei comparabili da utilizzare per i calcoli estimativi di cui al presente rapporto di valutazione è stata effettuata in via primaria mediante la consultazione degli atti presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, incrociando i dati al fine di accertare il prezzo pagato per immobili simili nelle vicinanze, che la sottoscritta ha giudicato comparabili a quelli in esame.

Nella fattispecie sono state rintracciate numerose compravendite ed analizzati i relativi titoli pubblicati in Conservatoria. Tra queste sono state adottate quelle che seguono al fine della valutazione.

Di seguito sono riportati gli estremi degli atti notarili dai quali sono stati desunti i dati dei comparabili utilizzati al fine della valutazione, ricadenti nel medesimo segmento di mercato del soggetto di valutazione, ovvero avente i medesimi parametri economico - estimativi, ai quali sono state analiticamente applicate alcune correzioni finalizzate al raggiungimento del più probabile valore di mercato.

Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 24/04/2019 rep. 55634 e racc. 22955, trascritto a Lucca in data 30/04/2019 ai nn. reg. part. 4951 e reg. gen. 6918.

Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Marzio Villaro di Seravezza del 29/12/2021 rep. 64811 e racc. 20532, trascritto a Lucca in data 30/12/2021 ai nn. reg. part. 17450 e reg. gen. 23716.

Comparabile C

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Arnaldo di Fazio di Massa del 16/12/2022 rep. 24211 e racc. 10296, trascritto a Lucca in data 23/12/2022 ai nn. reg. part. 17031 e reg. gen. 23618.

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili per la determinazione delle superfici (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato) e quindi dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

- Indice mercantile Sup. Principali (spogliatoi, disimpegni, zona piscina e utili)	1,00
- Indice mercantile Sup. a Palestre/Laboratori/Magazzini	0,70
- Indice mercantile Sup. Campi Squash	0,50
- Indice mercantile Sup. Tettoie	0,30
- Indice mercantile Sup. Zona SPA	2,00
- Indice mercantile Sup. Ingresso/reception, Bar/Uffici	1,50
- Indice mercantile Sup. Collegamento spogliatoi-piscina senza titolo	0,00
- Indice mercantile Sup. Balconi	0,20
- Indice mercantile Sup. Terrazzi	0,25
- Indice mercantile Sup. Resede esclusiva	0,10

Quanto agli indici per le caratteristiche diverse dalla superficie:

- Saggio annuo di variazione dei prezzi degli immobili calcolato in base ai dati statistici rilevati	-1,23 %
- Servizi igienici	[n]
- Stato di manutenzione	[1-3]
- Situazione Edilizia/Urbanistica/Tecnico-Amministrativa	[1-6]
- Impianti	[1-3]
- Luminosità	[0/1 - presente/assente]
- Esposizione	[0/1 - presente/assente]

Considerando quanto sopra si procede alla valutazione:

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
caratteristica		incidenza unitaria
VANI (VAN) Costo unitario (n)		€ 25.000,00
SERVIZI IGIENICI (SER)	- Costo di ricostruzione	€ 12.000,00
	- vetusta	15
	- durata	35
IMPIANTO CONDOMINIALE (IPC)	- Costo di ricostruzione	€ 0,00
	- vetusta	0
	- durata	0
LIVELLO DI PIANO (LIV) valori (n) (con ascensore segno "+" senza segno "-")		-1,00%
MANUTENZIONE (MAN) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	Variazione Minimo (1) - Medio (2)	€ 80.000,00
	Variazione Medio (3) - Massimo (4)	€ 120.000,00
SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA (TEC) Conformità urb/edil, catasto, scarichi, ecc. (1-6)		€ 12.000,00
IMPIANTI (IMP) scala cardinale Minimo (1) - Medio (2) - Massimo (3):	Variazione Minimo (1) - Medio (2)	€ 10.000,00
	Variazione Medio (2) - Massimo (3)	€ 30.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Estremi contratto	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio del 24/04/2019 rep. 55634 e racc. 22955, trascritto a Lucca in data 30/04/2019 al nn. reg. part. 4951 e reg. gen. 6918.	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Merzio Villaro di Saravezza del 29/12/2021 rep. 64811 e racc. 20532, trascritto a Lucca in data 30/12/2021 al nn. reg. part. 17450 e reg. gen. 23716.	Atto di Vendita ai rogiti Notaio Arnaldo di Fazio di Massa del 16/12/2022 rep. 24211 e racc. 10296, trascritto a Lucca in data 23/12/2022 al nn. reg. part. 17031 e reg. gen. 23618.	Lotto 1
Prezzo (PRZ)	€ 150.000,00	€ 140.000,00	€ 380.000,00	?
Data (DAT) mesi	68	36	24	0
SUPERFICI (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)	REALE (mq)	COMMERCIALE (mq)
- Impianti (piscinatore, cirimpegni, base piscina)	15,46	117,06	228,42	389,90
- Palestre/laboratori/magazzini	184,40	400,30	209,34	170,70
- Campi Squash	0,00	0,00	0,00	138,00
- Tettiola	0,00	11,21	96,61	28,98
- Zona SPA	0,00	0,00	0,00	71,50
- Ingresso e bar/uffici	33,49	0,00	97,90	146,86
- Collegamento piscina-spogliatoio	0,00	0,00	0,00	0,00
- Posti Auto Coperto	0,00	0,00	0,00	23,30
- Posti Auto Scoperto	0,00	0,00	80,70	0,00
- Terrazza	0,00	0,00	13,82	2,76
- Balcone	0,00	0,00	0,00	0,00
- Verande	0,00	0,00	0,00	0,00
- Pergolati	0,00	0,00	0,00	0,00
- Accessori	0,00	0,00	0,00	0,00
- Resede Esclusiva	330,23	222,28	378,50	202,90
Superficie commerciale	227,80	422,86	611,58	839,78

CARATTERISTICHE GENERALI		INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	
Vani (VAN) (n)							
Servizi (SER) (n)		2	3	4	18		
Impianto Condominiale (IPC)							
Livello piano (LIV) (n)		1	1	2	0		
Manufazione (MAM) (1-4)		5	4	5	2		
Sit. Tecnico-Amm. (TEC) (1-6)		2	1	2	1		
Impianti (IMP) (1-3)							
CLASSIFICAZIONE FABBRICATO		CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO	CLASSE	VALORE SCALA CARDINALE PER RAFFRONTO
Classe Energetica (CLE) (1-4)		0	0	0	0	0	0
Classe Sismica (CS) (1-4)		0	0	0	0	0	0
CARATTERISTICHE QUALITATIVE		INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE	INDICATORE
LUMINOSITA' (LUM) (0-1)		1	0	0	0	0	0
ESPOSIZIONE (ESP) (0-1)		1	1	0	0	0	0

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI ADOTTATO

CASISTICA SPECIFICA

TEOREMA

PRIMO

SECONDO

TERZO

QUARTO

QUINTO

SESTO

Superficie principale e secondaria
 Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale)
 Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
 Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
 Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale)
 Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)

PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL:

PRIMO TEOREMA DEI PREZZI

Superficie Principale	$P(1) =$	PREZZO COMPARABILE SUPERFICIE COMMERCIALE
Superficie Secondaria	$P(2) =$	P(1) x Rapporto Mercuriale
Superficie Esterna	$P(3) =$	Millesimi
Superficie Condominiale	$P(4) =$	Millesimi

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO

Quale valore vuoi utilizzare per il Rapporto di Posizione?		1
Teorema/Immobili	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"
	€ 658,46	€ 331,08
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI		COMPARABILE "C"
		€ 621,34
rapporto di posizione calcolato		PREZZO MEDIO MINIMO €/mq:
		€ 331,08
PPM/Immobili		SI ADOTTA IL SEGUENTE RAPPORTO DI POSIZIONE
Prezzi Medi Minimi aggiornati con Rapporto di Posizione	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"
	€ 0,00	€ 0,00
		COMPARABILE "C"
		€ 0,00
	PREZZO MEDIO €/mq:	€ 0,00

PER LA SUPERFICIE COMMERCIALE VIENE ADOTTATO

€ 331,08

COME PREZZO MEDIO MINIMO

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Prezzo Medio Minimo / Costo	Indice Mercantile / formula	Prezzi Marginali		
			COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
p(DAT) €/mesi		$P * s/12$	€ 153,75	€ 143,50	€ 389,50
p(SUP) €/mq	€ 331,08	1,00	€ 331,08	€ 331,08	€ 331,08
p(MSN) €/mq	€ 331,08	0,70	€ 231,76	€ 231,76	€ 231,76
p(RID) €/mq	€ 331,08	0,50	€ 165,54	€ 165,54	€ 165,54
p(POR) €/mq	€ 331,08	0,30	€ 99,32	€ 99,32	€ 99,32
p(TER) €/mq	€ 331,08	2,00	€ 662,16	€ 662,16	€ 662,16
p(LSE) €/mq	€ 331,08	1,50	€ 496,62	€ 496,62	€ 496,62
p(BOX) €/mq	€ 331,08	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAC) €/mq	€ 0,00	0,30	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PAS) €/mq	€ 0,00	0,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(BAL) €/mq	€ 331,08	0,25	€ 82,77	€ 82,77	€ 82,77
p(CAN) €/mq	€ 331,08	0,20	€ 66,22	€ 66,22	€ 66,22
p(VER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(PER) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(AES) €/mq	€ 0,00	0,40	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(ACC) €/mq	€ 0,00	0,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SEC) €/mq	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(RES*) €/mq	€ 331,08	0,10	€ 33,11	€ 33,11	€ 33,11
p(VAN) €/n	€ 0,00	1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(SER) €/n	€ 12.000,00	$Cx(1 - t/n)$	€ 6.857,14	€ 6.857,14	€ 6.857,14
p(IPC) €/n	€ 0,00	$Cx(1 - t/n)x(QMM)$	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(LIV) €/n	Se SOGGETTO >= COMPARABILE	$P * L$	-€ 1.500,00	-€ 1.400,00	-€ 3.800,00
	Se SOGGETTO < COMPARABILE	$P * L/(1+L)$	-€ 1.515,15	-€ 1.414,14	-€ 3.838,38
p(MAN) €/n		(1-2)	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
		(2-3)	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00
p(TEC) €/n		(1-6)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
p(IMP) €/n		(1-2)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
		(2-3)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
p(GLE) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
p(CSI) €/n		(1-2)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(2-3)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		(3-4)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICHE	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzo	€ 150.000,00	€ 140.000,00	€ 380.000,00
Data	-€ 10.455,00	-€ 5.166,00	-€ 9.348,00
- Principali (Spogliatoi, disimpegni,	€ 123.969,95	€ 90.332,90	€ 53.463,60
- Palestre/laboratori/magazzini	-€ 3.174,80	-€ 53.211,67	-€ 8.955,96
- Campi Squash	€ 22.844,48	€ 22.844,48	€ 22.844,48
- Portici	€ 0,00	-€ 1.113,35	-€ 9.595,49
- Zona SPA	€ 47.344,36	€ 47.344,36	€ 47.344,36
- Ingresso e bar/uffici	€ 15.844,78	€ 32.478,89	-€ 16.141,86
- Collegamento piscina-spogliatoio	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Posti Auto Coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Posti Auto Scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Balconi	€ 0,00	€ 0,00	-€ 6.679,33
- Cantine	€ 0,00	€ 0,00	-€ 914,95
- Verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Pergolati	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Access. Ester. (ripostigli, soffitte non	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Accessori	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
- Resede Esclusiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie Esterna Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superfici Resedi *	-€ 4.215,67	-€ 641,73	-€ 5.813,83
Vano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 109.714,29	€ 102.857,14	€ 96.000,00
Impianto Condominiale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello di piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 60.000,00	€ 60.000,00	€ 0,00
Sit. Tecnico-Amministrativa	-€ 36.000,00	-€ 24.000,00	-€ 36.000,00
Impiantistica	-€ 10.000,00	€ 0,00	-€ 10.000,00
Classe Energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Classe Sismica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 465.872,39	€ 411.725,03	€ 496.203,02

RICONCILIAZIONE

$D\% = \frac{\text{Prezzo corretto (max)} - \text{Prezzo corretto (min)}}{\text{Prezzo corretto (min)}} \times 100$			
Divergenza Prezzi Comparabili Corretti	20,52%	>	5% (DIVERGENZA MAX)
Indica il comparabile che vuoi mantenere, scartare oppure non è presente (SI/NO)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	SI
Divergenza tra i comparabili, rispetto alla media (DIVERGENZA max 5%)	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
	SI	SI	SI
MEDIA PREZZI TRA I COMPARABILI SELEZIONATI		€ 411.725,03	

La divergenza percentuale risulta superiore al 5% per cui i prezzi corretti necessitano l'applicazione del Sistema di Stima per la quantificazione di ulteriori caratteristiche.

SISTEMA GENERALE DI STIMA						
Si Intende procedere con il Sistema di Stima? (SI/NO)				SI		
SISTEMA DI STIMA PER AGGIUSTAMENTO CARATTERISTICHE QUALITATIVE						
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO		
Prezzo	€ 485.872,39	€ 411.725,03	€ 496.203,02	///		
LUMINOSITA' (LUM)	1	0	0	0		
ESPOSIZIONE (ESP)	1	1	0	0		
MATRICE PREZZI	MATRICE TRASPOSTA DELLE DIFFERENZE					
	CONSTANTE	LUMINOSITA' (LUM)	ESPOSIZIONE (ESP)			
€ 485.872,39	1	1	1	✓		
€ 411.725,03	1	0	1			
€ 496.203,02	1	0	0			
↓						
MATRICE INVERSA			=	VALORE CORRETTI		
0,0000	0,0000	1,0000	=	€ 496.203,02		
1,0000	-1,0000	0,0000		€ 54.147,36		
0,0000	1,0000	-1,0000		€ 44.672,64		
VALORE CORRETTO COMPARABILE "A"			✓	VALORE IMMOBILE IN OGGETTO		
VALORE CORRETTO COMPARABILE "B"				INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA:	LUMINOSITA' (LUM)	
VALORE CORRETTO COMPARABILE "C"				INCIDENZA SUL VALORE DELLA CARATERISTICA:	ESPOSIZIONE (ESP)	
PIU' PROBABILE VALORE SOGGETTO				€ 496.203,02		
IL VALORE OTTENUTO PUO' ESSERE ARROTONDATO AL SEGUENTE VALORE				€ 496.000,00		

Più probabile valore di mercato con metodo MCA:

in cifra tonda, a corpo e non a misura € 496.000,00 (diconsi euro quattrocentonovantaseimila/00).

VALUTAZIONE CON METODICA FINANZIARIA

La metodica finanziaria converte la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale secondo la seguente formula.

$$V = \sum_{t=1}^n [(R_t - C_t) * (1 + S_Y)^{-t}] + \frac{R_n - C_n}{S_{D(N)F}} * (1 + S_Y)^{-n}$$

Dove

V	valore di mercato dell'immobile da stimare
Rt	reddito lordo annuo variabile dell'immobile da valutare
Ct	costo di esercizio annuo variabile dell'immobile da valutare
Rn	reddito lordo dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
Cn	costo di esercizio dell'anno n+1 dell'immobile da valutare
n	durata del periodo di disponibilità
t	anno generico
SD(N)F	saggio (netto) di capitalizzazione diretta finale
SY	saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione finanziaria

Mediante una ricerca induttiva, il canone di locazione pattuito per l'immobile in oggetto è stato oggetto di aggiornamento e risulta pari a €. 60.000,00/anno.

Il saggio di capitalizzazione (diretta) è stato determinato con criterio induttivo e/o deduttivo per cui risulta pari a 5,33%.

Attraverso il flusso di conversione dei saggi di capitalizzazione è stato determinato il saggio di capitalizzazione nella metodica finanziaria che risulta pari a 4,2232%

Sono state assunte le seguenti variabili estimative

variazione annuale dei redditi 0%

variazione annuale dei costi 1%

variazione annuale dei prezzi 0,5%.

È possibile, quindi, definire il flusso di cassa e determinare il valore attuale dei redditi netti.

Anni	Reddito annuo	Ammortamento	Manutenzione	Assicurazione	Amministrazione	Imposte	Inesigibilità	Reddito netto	VAN
1	€ 60.000,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 900,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 43.500,00	€ 41.737,83
2	€ 60.000,00	€ 1.212,00	€ 1.212,00	€ 909,00	€ 1.212,00	€ 6.060,00	€ 6.060,00	€ 43.335,00	€ 39.894,18
3	€ 60.000,00	€ 1.224,42	€ 1.224,42	€ 918,58	€ 1.224,42	€ 6.120,60	€ 6.120,60	€ 43.168,35	€ 38.139,42
4	€ 60.000,00	€ 1.236,36	€ 1.236,36	€ 927,27	€ 1.236,36	€ 6.181,81	€ 6.181,81	€ 43.000,03	€ 36.442,68
5	€ 60.000,00	€ 1.248,72	€ 1.248,72	€ 936,54	€ 1.248,72	€ 6.243,62	€ 6.243,62	€ 42.830,41	€ 34.827,75
6	€ 60.000,00	€ 1.261,21	€ 1.261,21	€ 945,91	€ 1.261,21	€ 6.306,06	€ 6.306,06	€ 42.658,33	€ 33.282,52
7	€ 60.000,00	€ 1.273,82	€ 1.273,82	€ 955,37	€ 1.273,82	€ 6.369,12	€ 6.369,12	€ 42.484,32	€ 31.804,08
8	€ 60.000,00	€ 1.286,56	€ 1.286,56	€ 964,92	€ 1.286,56	€ 6.432,81	€ 6.432,81	€ 42.309,77	€ 30.389,51
9	€ 60.000,00	€ 1.299,43	€ 1.299,43	€ 974,57	€ 1.299,43	€ 6.497,14	€ 6.497,14	€ 42.132,86	€ 29.036,18
10	€ 60.000,00	€ 1.312,42	€ 1.312,42	€ 984,32	€ 1.312,42	€ 6.562,11	€ 6.562,11	€ 41.954,19	€ 27.741,46

Il valore attuale netto dei redditi netti risulta pari a € 343.286,09

Il valore finale è determinato mediante la capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione finale (going out) è stato calcolato mediante la prescritta formula e risulta 3,5456%.

$$S_{D(N)F} = S_{D(N)} * \frac{(1 + s_R)^{n-1} - y_C * (1 + s_C)^{n-1}}{(1 - y_C) * (1 + d)^n}$$

Dove

- $S_{D(N)}$ saggio di capitalizzazione nella capitalizzazione diretta
- S_Y saggio capitalizzazione nella capitalizzazione finanziaria
- $S_{D(N)F}$ saggio di capitalizzazione finale (*going out*)
- S_R saggio annuo di variazione del reddito
- S_C saggio di variazione del costo
- d saggio annuo di variazione dei prezzi
- Y_C indice del costo sul reddito
- n orizzonte temporale (anni)

Il valore finale è pari a € 41.954,19/3,5456% = € 1.183.272,19

Tale valore, attualizzato risulta € 782.417,48

In conclusione, il valore di mercato, alla data della presente, è pari a € 1.125.703,56 arrotondato a **€ 1.126.000,00**

Più probabile valore di mercato con metodo FINANZIARIO:

in cifra tonda, a corpo e non a misura **€ 1.126.000,00 (diconsi euro unmilionecentoventiseimila/00).**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Tutto quanto sopra esposto si conclude che il bene oggetto di valutazione, con semplice calcolo aritmetico risulti, in cifra tonda, a corpo e non a misura, pari ad un più probabile valore di mercato di:

$$(\text{€}1.126.000,00 + \text{€}496.000,00) / 2 = \text{€}811.000,00 \text{ (diconsi euro ottocentoundicimila/00).}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso sportivo Camaiole (LU) - Via dei Calzolari n. 5-7, piano T-1	820,16 mq	988,83 €/mq	€ 811.000,00	100,00%	€ 811.000,00
				Valore di stima:	€ 811.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Per computati lavori da effettuarsi sulla copertura in "Eternit" compreso fornitura e posa in opera del materiale, opere di apprestamento, Sicurezza, installazione di torri di tiro, noleggi e trasporti ed ogni altro onere relativo	25.000,00	€

Valore finale di stima: € 664.350,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.

2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato alla sottoscritta CTU, la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

4) Anche in relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

5) Per i medesimi motivi, ove ne ricorra la necessità, anche gli oneri dell'aggiornamento della documentazione catastale non sono preventivabili.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati la sottoscritta precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui 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 del bene,

ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Ad eccezione di quanto riferito nello specifico capitolo di relazione, non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche 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.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Evangelisti Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione ipo-catastale ed altri atti (Estratto di Mappa catastale, Visure Storiche, Planimetria catastale, Elenco sintetico delle formalità, Atto di provenienza, Contratto di locazione)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Camaiore (LU) - Via dei Calzolari n. 5-7, piano T-1

Diritti della piena proprietà su porzione di Capannone adibito a complesso sportivo/palestra sito nel comune di Camaiore, Via dei Calzolari n. 5/7 - località Le Bocchette.

La piena proprietà su unità ad uso palestra, elevata a due piani da terra a tetto, con accesso dalla pubblica via e facente parte di un complesso di maggiori dimensioni, corredato da resede esclusiva su due lati.

Si compone al piano terreno di ingresso, reception, ripostiglio, angolo bar con zona di lavorazione e dispensa, ampio disimpegno, due vani adibiti a campi squash, due spogliatoi distinti e dotati ciascuno di due w.c. e zona doccia, un locale caldaia con accesso dall'esterno, un disimpegno che conduce alla piscina esterna dotata di struttura temporanea di copertura per l'utilizzo nei periodi invernali, e un disimpegno che conduce all'unità confinante di proprietà di terzi.

Al piano primo si compone di due ampi locali a palestra, una zona attualmente adibita a spa con sauna e idromassaggio, due spogliatoi dotati ciascuno di due w.c. e due docce, disimpegno e doppio volume in corrispondenza dei campi squash del piano terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 49 Particella 601 Sub. 1 Zona censuaria 1, Categoria D6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio del Comune di Camaiore del 27/11/2024, ai sensi del Piano Operativo approvato con delibera del C.C. n. 48 del 01/08/2022, il bene oggetto della procedura ricade nella Disciplina ed è classificato nelle zone corrispondenti agli articoli delle "Norme e Regole di Attuazione e Gestione del Piano Operativo" come segue: La particella 601 nel Territorio urbanizzato con classificazione di "Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali - industriali (D3)" - Art. 27.

Prezzo base d'asta: € 664.350,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 664.350,00

Bene N° 1 - Complesso sportivo			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Via dei Calzolari n. 5-7, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 601, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D6	Superficie	820,16 mq
Stato conservativo:	L'ufficio risulta in ottimo stato conservativo, salvo il normale deperimento d'uso.		
Descrizione:	<p>Diritti della piena proprietà su porzione di Capannone adibito a complesso sportivo/palestra sito nel comune di Camaiole, Via dei Calzolari n. 5/7 - località Le Bocchette.</p> <p>La piena proprietà su unità ad uso palestra, elevata a due piani da terra a tetto, con accesso dalla pubblica via e facente parte di un complesso di maggiori dimensioni, corredato da resede esclusiva su due lati.</p> <p>Si compone al piano terreno di ingresso, reception, ripostiglio, angolo bar con zona di lavorazione e dispensa, ampio disimpegno, due vani adibiti a campi squash, due spogliatoi distinti e dotati ciascuno di due w.c. e zona doccia, un locale caldaia con accesso dall'esterno, un disimpegno che conduce alla piscina esterna dotata di struttura temporanea di copertura per l'utilizzo nei periodi invernali, e un disimpegno che conduce all'unità confinante di proprietà di terzi.</p> <p>Al piano primo si compone di due ampi locali a palestra, una zona attualmente adibita a spa con sauna e idromassaggio, due spogliatoi dotati ciascuno di due w.c. e due docce, disimpegno e doppio volume in corrispondenza dei campi squash del piano terreno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione		