

Luigi Di Giulio
GEOMETRA
STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
Via Romana Est, 54 55016 Porcari Lucca Tel e Fax 0583-295696, Cell. 348-3636232
Cod. Fiscale DGLLGU58T13G882O P. Iva -01757790462-

TRIBUNALE DI LUCCA
SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
Procedura di liquidazione controllata n. 97-1/2024 (Rep.24/2024)

Stima di un compendio immobiliare, costituito da terreni e
Fabbricato, posti in Comune di Massarosa, (Lu) cap.55054
Frazione Massaciuccoli e Bozzano, Via Fontana s.n.c.

Procedura promossa da:

Contro

Giudice delegato

Liquidatore **Ill.mo Dott. Maurizio Andres**

Esperto **Geom. Luigi Di Giulio**

TRIBUNALE DI LUCCA

Premessa

Il sottoscritto Geom. Luigi Di Giulio, libero professionista, con studio in Porcari, Via Romana Est, n. 54 regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, al n.1636 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Lucca, con n. 17, superato l'esame scritto di "Valutatore Immobiliare" Inarcheck, in base alla Norma UNI 11.558:2014 avendo i requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza, veniva incaricato con nomina scritta e firmata in data 28 novembre 2024 dal _____, con studio in Via Etruria, 24 55049 Viareggio, (Lu) al fine di redigere la perizia di stima del compendio immobiliare costituito da terreni e fabbricato di proprietà della _____, a seguito alla Sentenza n.85/2024 pubblicata il 19.09.2024, Repertorio 132/2024 emessa dal Tribunale di Lucca, Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, in data 17.09.2024 come da istanza di apertura della procedura di liquidazione controllata n.97-1/2024 R.F. Rep. 24/2024 proposta dal _____ contro _____

Accolto l'incarico, al fine di identificare i beni oggetto di stima, lo scrivente richiede la Planimetria Catastale in data 03.12.2024 ed effettua le visure presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale -Territorio, Servizi Catastali del Comune di Massarosa e di Pubblicità Immobiliare Direzione Provinciale di Lucca.

Compite le suddette ricerche il perito ha presentato presso il Comune di Massarosa, richiesta formale di "Accesso agli atti" inviata il 06.12.2024, protocollata il 07.12.2024 con n.0030174/2024 per ottenere copie dei titoli edilizi per verificare la regolarità del fabbricato censito al Catasto Urbano Foglio 49 particella 1533. Successivamente in data 20.12.2024 Protocollo n.0031477 è stato richiesto il rilascio del "Certificato di Destinazione Urbanistica" al fine di conoscere la destinazione d'uso dei terreni.

Ottenuti ed esaminati i documenti richiesti, lo scrivente ha proseguito le operazioni peritali effettuando il sopralluogo ai terreni ed al fabbricato in data 10 febbraio 2025 al fine di valutarne l'effettiva collocazione, la consistenza e lo stato di conservazione.

Conosciuti i luoghi e svolto la giusta documentazione fotografica il sottoscritto si è recato in data 20 febbraio 2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massarosa a colloquio con il tecnico incaricato per apprendere, dalle varie cartografie, i vincoli gravanti sui terreni e sul fabbricato oggetto di stima.

A conclusione del lavoro svolto, dei dati ricevuti e delle notizie apprese lo scrivente riferisce quanto acquisito e relaziona all' **Ill.mo Curatore della Procedura di Liquidazione Dott. Maurizio Andres**, rispondendo ai quesiti in ordine di formulazione degli stessi come segue:

Quesiti

- 1) Identificazione e descrizione dei beni, comprensiva di superfici, confini e dati catastali.
- 2) Stato di possesso dei beni al momento del sopralluogo, con l'indicazione dei soggetti che hanno la disponibilità e/o se occupati da terzi e del titolo in base al quale è occupato.
- 3) Esistenza di formalità, iscrizioni e trascrizioni, gravanti sui beni oggetto di stima.
- 4) Verifica conformità edilizia e catastale del fabbricato e terreni oggetto di stima.
- 5) Indagini non effettuate in sede di sopralluogo
- 6) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e regime patrimoniale.
- 7) Vincoli e Servitù gravanti sui beni.
- 8) Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 9) Verifica atti di provenienza nel ventennio.
- 10) Stima dei beni determinata con criteri prudenziali e calcolata in base alla superficie catastale dei terreni e alla Superficie Esterna Lorda del fabbricato.

Trattasi di compendio immobiliare posto in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, e Massaciuccoli, formato da un fabbricato vetusto elevato su due piani ad uso stalla e fienile di superficie complessiva mq. **140,70** corredato di terreni collinari circostanti di mq. 24.744 oltre a due appezzamenti di terreno pianeggiante situati in frazione Massaciuccoli, rispettivamente di 2400 e 1680 per una superficie totale complessiva di **mq. 28.824**.

***Quesito 1)** Identificazione e descrizione dei beni comprensiva di superfici, confini e dati catastali.*

DESCRIZIONE Foglio 49 mappali 1533 (*Fabbricato*) 1531, 1510 e 1258 **(Bozzano)**

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla

su alcuni terreni collinari di varia forma e cultura e su un vecchio fabbricato di forma rettangolare elevato su due piani completamente da ristrutturare corredato di tettoia su

due lati e di resede esclusiva, in parte pavimentata, con accesso carrabile sterrato da Via Degli Olivi, gravato da servitù di passo a favore dei terreni soprastanti, che s'immette su Via Comunale Della Fontana.

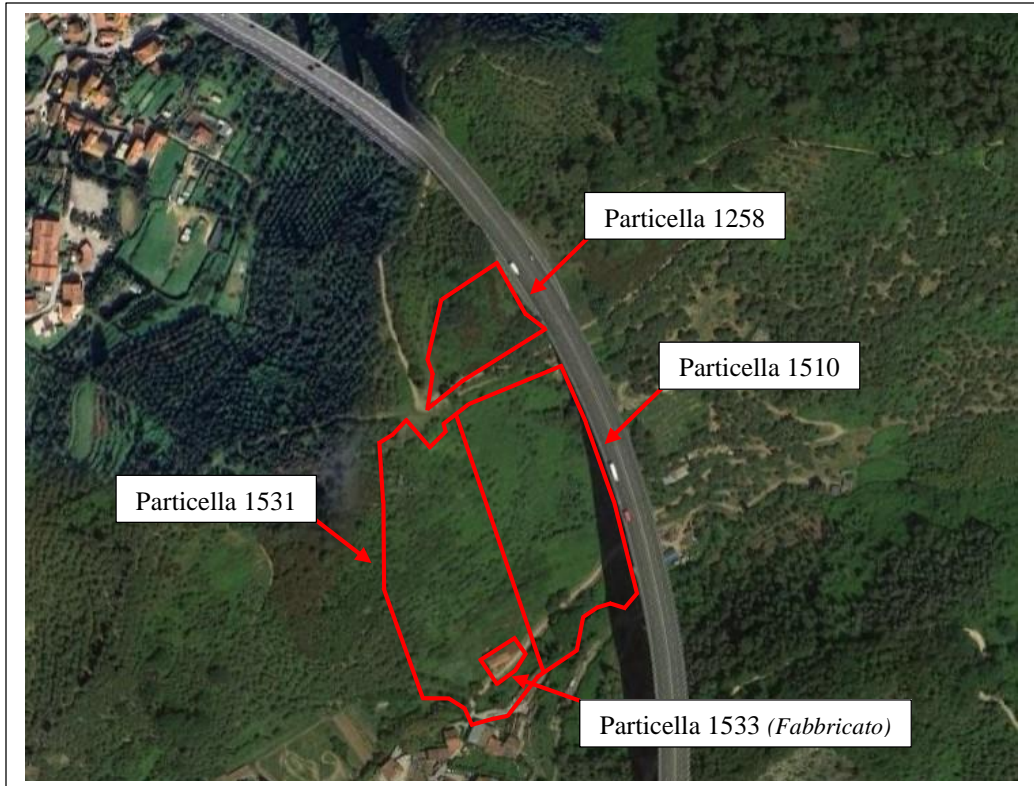
L'immobile, sorge su una porzione di terreno semi-pianeggiante, lasciato in abbandono e utilizzato come locale di deposito, con altezza interna ml. 2,70/2,95 il piano terreno e 2,40/2,45 in gronda e ml. 3,10 in colmo il piano primo, realizzato in muratura portante mista in pietra e mattoni, con solai in travi, travicelli e tabelle, falde di copertura a capanna a faccia vista, manto in "Marsigliesi", di superficie esterna lorda mq. 70,35 a piano per un totale di circa **mq. 140,70** corredato di due tettoie a falda unica poste in aderenza, realizzate in legno a sostegno della copertura in lamiera grecata di superficie circa mq. 54,90 ed h. in gronda ml. 3,80 e in colmo ml. 4,80/5,00 quella ad ovest e circa mq. 41,30 con h. in gronda ml. 3,90 e in colmo ml. 4,80 la tettoia a nord per una superficie totale di **mq. 96,20**.

Internamente al piano terreno si trovano delle mangiatoie che confermano lo stato preesistente ed i locali sono utilizzati come deposito suppellettili e materiali vari. Il piano superiore è accessibile solo con scala a pioli da inserire all'interno di una botola praticata nel solaio. I travi ed i travicelli al piano terreno sono sostenuti da strutture metalliche detti "Cristi" ancorati alla base ed al trave che impediscono un possibile calo. I pavimenti sono in calcestruzzo e le uniche utenze, non più in uso, sono garantite da Enel con il contatore incassato nella muratura fronte strada e da un 'autoclave per il pozzo artesiano.

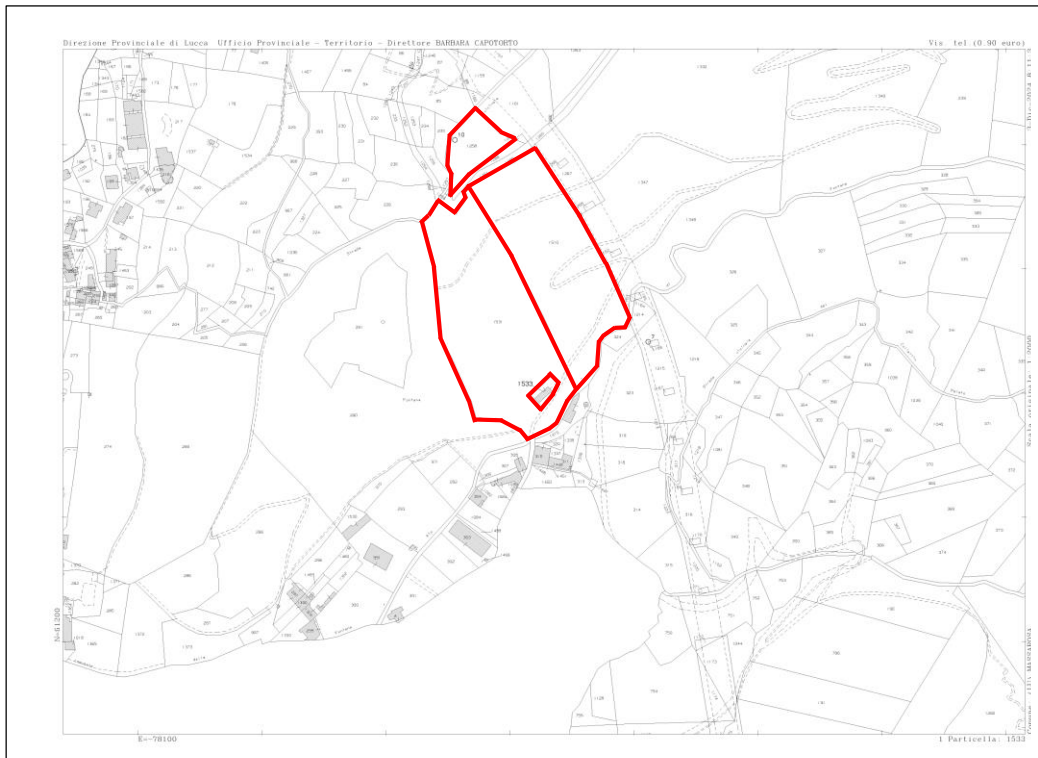
Esternamente l'edificio è da intonacare e tinteggiare, con porte in lamiera, finestre con inferriate al piano terreno e prive d'infisso al piano superiore, manto di copertura in laterizio con la presenza sotto gronda di un vecchio cassone in cemento amianto che fungeva da serbatoio d'acqua per gli animali. L'area sottostante le tettoie è occupata da auto, roulotte e masserizie varie composte da mobili e suppellettili oltre a piccoli quantitativi di rifiuti tossici speciali costituiti da porzioni di lastre di copertura e canne fumarie in cemento amianto e cumuli di carton gesso.

I terreni, in parte uniti fra loro, formano due corpi di forma pressoché rettangolare e trapezoidale di superficie catastale complessiva **mq. 24.744** posti in prevalenza in zona collinare destinati ad oliveto nella parte alta e a prato la parte bassa semi-pianeggiante, con accesso dal sentiero sterrato che s'immette su Via Comunale Della Fontana. Ad oggi gli oliveti sono ricoperti da rovi e piante spontanee ad alto fusto anche nella fascia che corre lungo il Rio Fontana.

Indicazione presunta dei confini delle particelle oggetto di stima
Rappresentazione Aerofotogrammetrica



Estratto mappa catastale



CONFINI

Le particelle **1533, 1510 e 1531** formano un solo corpo che confina: A nord beni

(Particella 1261 - 1286) ad est beni e

beni (Particella 1332 - 1347 - 1348) a sud Rio Fontana, ad ovest beni Particella

290) salvo se altri più giusti e recenti confini

La particella **1258** confina: A nord e ad ovest Strada Vicinale d'accesso a sud e ad est beni

(Particella 1161 - 1288) salvo se altri più giusti e

recenti confini

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili sopra descritti sono censiti presso l'Agenzia Delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Massarosa nei seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati

Foglio 49 Particella 1533, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 129 mq. Rendita €. 326,45

Catasto Terreni

Foglio 49 Particella 1510, Sup. totale mq. 10.570 Reddito Dom.le €. 29,51 Agr. €. 41,77.

Suddivisa in due porzioni "AA" e "AB" così definite:

AA Reddito Dom.le €. 2,31, Agr. €. 3,24, Sup. mq. 1.792, Qualità Seminativo, Classe 4.

AB Reddito Dom.le €. 27,20, Agr. €. 38,53, Sup. mq. 8.778, Qualità Uliveto, Classe 2.

Foglio 49 Mappale 1531 Sup. totale mq. 13.014 Reddito Dom. €. 37,08 Agr. €. 52,50.

Suddivisa in porzioni "AA" e "AB" così definite:

AA Reddito Dom.le €. 2,31, Agr. €. 3,24, Sup. mq. 1.792, Qualità Seminativo, Classe 4.

AB Reddito Dom.le €. 34,77, Agr. €. 49,26, Sup. mq. 11.222, Qualità Uliveto, Classe 2.

Foglio 49 Mappale 1258 Superficie mq. 1.160 Reddito Dominicale €. 3,59 Agrario €. 5,09,

Qualità Uliveto, Classe 2.

Ai fini della continuità storico – catastale si precisa quanto segue:

La **Particella 1533**, rappresentata al Catasto Terreni di qualità Ente Urbano di mq. 215, deriva dalla soppressione e fusione delle particelle **1.532** di superficie nominale mq. 166, e particella **238** di superficie nominale mq. 49 ottenuta con Variazione del 03.12.2010, pratica n.LU0223714, in atti dal 03.12.2010 presentato il 02.12.2010 (n.223714.1/2010)

La **Particella 1510** di mq. 10.570 deriva dalla soppressione della particella **237** di mq. 23.750 ottenuta con Frazionamento del 21.11.2008 Pratica n.LU0241036 in atti dal 21.11.2008 (n.241036.1/2008).

La **Particella 1531** di mq. 13.014 deriva dalla soppressione delle particelle **1509** di mq. 13.180 ottenuta con Frazionamento del 03/12/2010 Pratica n.LU0223714 in atti dal 03.12.2010 presentato il 02.12.2010 (n.223714.1/2010), a sua volta generata dal frazionamento della particella **237** di mq. 23.750 avvenuto in data 21.11.2008 Pratica n. LU0241036 in atti dal 21.11.2008 (n. 241036.1/2008).

La **Particella 1258** di mq. 1.160 deriva dal frazionamento della particella **237** di mq. 92.280 in atti dal 13.05.1988 (n.2650.F01/1983)

DESCRIZIONE Foglio 53 mappale 548

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti alla sig.ra
su un terreno di natura pianeggiante di forma rettangolare ad uso seminativo di superficie catastale mq. **1680** di cui circa mq. **264,89** ricadenti in fascia di rispetto ferroviario, posto in prossimità della linea Firenze – Viareggio, con accesso carrabile da un piccolo ponte in muratura che si affaccia su Via Delle Lenze e si unisce alla Via Sarzanese Sud, tramite Via Delle Sirti. Il terreno è completamente ricoperto di rovi e vegetazione spontanea ad alto fusto e necessita di lavori di manutenzione di taglio e sfalcio arbusti.

CONFINI

La particella **548** confina: A nord canale demaniale e Via Delle Lenze, ad est beni
(Particella 549) a sud beni (Particella 578) e ad ovest beni (Particella 547) salvo
se altri più giusti e recenti confini

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Massarosa nei seguenti identificativi:

Catasto Terreni

Foglio 53 Particella 548, Superficie mq. **1.680** Reddito Dominicale €. 8,07 Agrario €. 6,07
Qualità Seminativo, Classe 2.

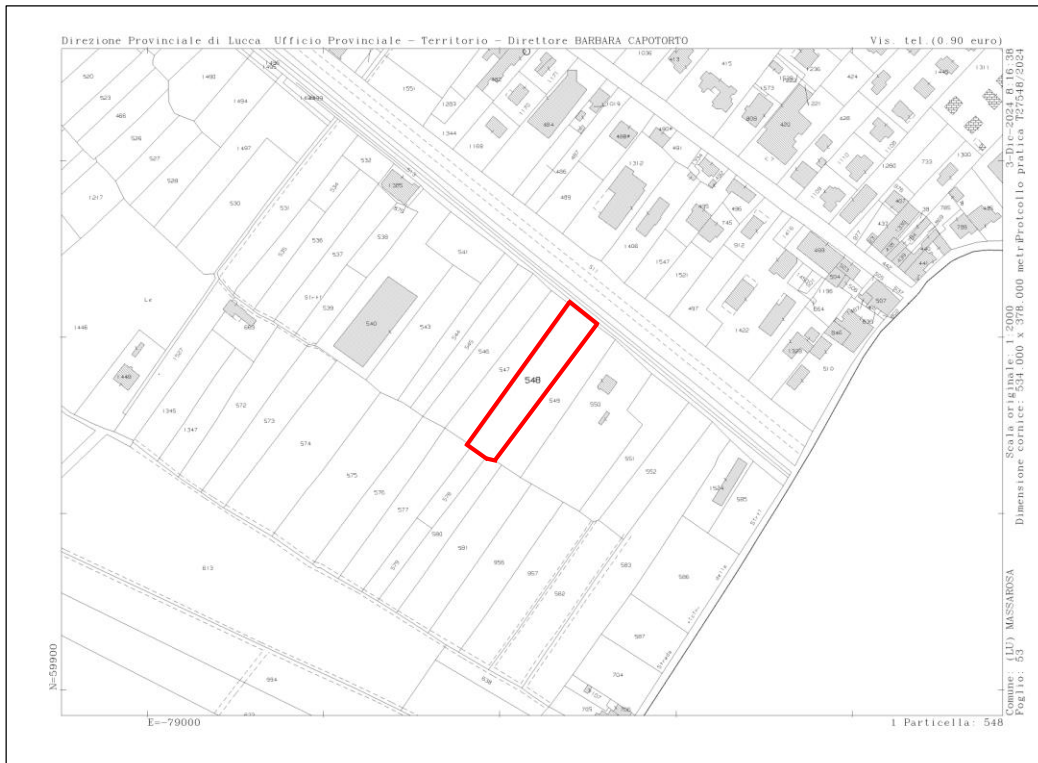
Ai fini della continuità storico – catastale si precisa quanto segue:

La **Particella 548** risulta inalterata fin dall'impianto meccanografico del 23.12.1975

Rappresentazione Aerofotogrammetrica (*indicazione presunta*)



Estratto mappa catastale



DESCRIZIONE Foglio 47 mappale 320

(Massaciuccoli)

Diritti di piena proprietà per la quota pari ad 1/2 spettanti alla

su un terreno di natura pianeggiante di forma rettangolare, ad uso prato incolto ricoperto in parte da cannelle palustri di superficie catastale **mq. 2.400** posto in frazione Massaciuccoli, con accesso dalla strada comunale della Cava, tramite strada consortile che unisce uno stradello carrabile insistente sulla sede di un canale demaniale oggi in disuso.

CONFINI

La particella **320** confina: a nord passo d'accesso e beni (Particella 298)
a sud beni , (Particella 321), ad est passo d'accesso e beni ,
(Particella 322) ad ovest beni , (Particella 317) salvo se altri più giusti e recenti confini

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censiti presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Comune di Massarosa nei seguenti identificativi:

Catasto Terreni

Foglio 47 Particella 320, Superficie **mq. 2.400** Reddito Dominicale €. 0,87 Agrario €. 0,87
Qualità Incolto Produttivo, Classe 2.

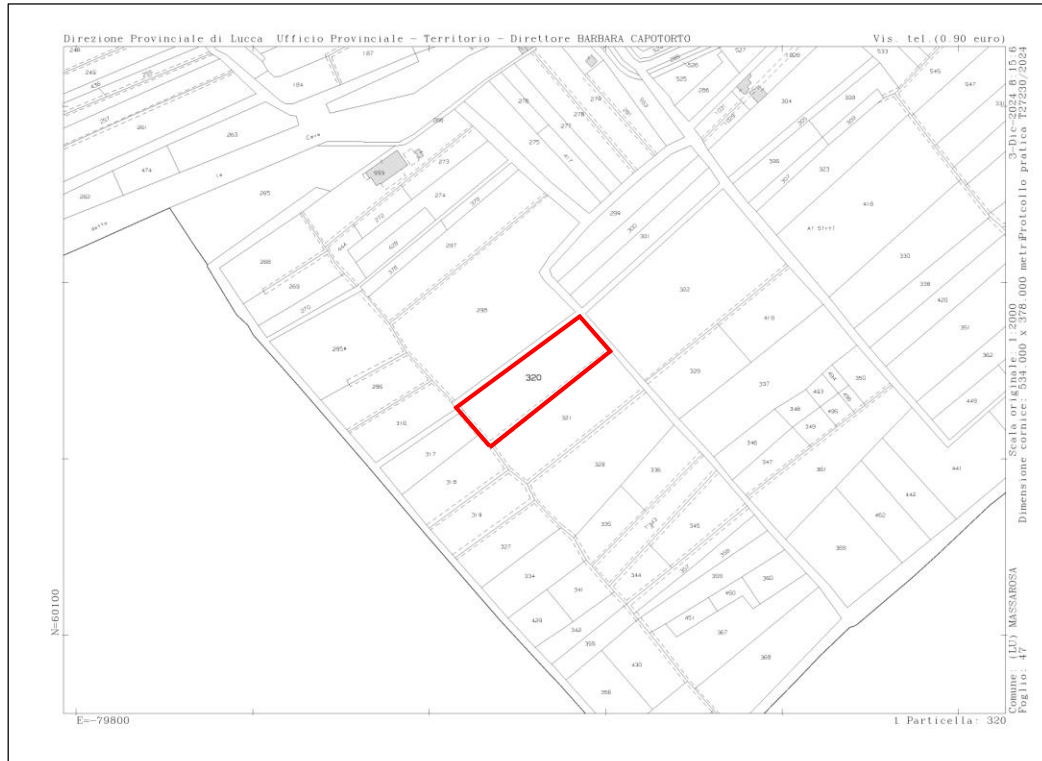
Ai fini della continuità storico – catastale si precisa quanto segue:

La **Particella 320** risulta inalterata fin dall'impianto meccanografico del 23.12.1975

Rappresentazione Aerofotogrammetrica (*indicazione presunta*)



Estratto mappa catastale



Quesito 2) *Stato di possesso dei beni al momento del sopralluogo, con l'indicazione dei soggetti che ne hanno la disponibilità e/o se occupati da terzi e del titolo in base al quale è occupato.*

Tutti i beni che costituiscono il compendio immobiliare di proprietà della
, alla data del sopralluogo effettuato il 10.02.2025 risultano abbandonati e pertanto possono dirsi liberi (*Si precisa che il fabbricato ad uso locale di deposito risulta occupato con masserizie e mezzi di proprietà di terzi*)

Quesito 3) *Esistenza di formalità, iscrizioni e trascrizioni, gravanti sui beni oggetto di stima.*

Da una ricerca svolta presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nome della
, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione del 21.03.2013 Reg. Particolare n. 491

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Lucca, Sezione distaccata di Viareggio, in data 11.03.2013 Rep. 229, a favore _____, nata il _____, con domicilio ipotecario eletto in Viareggio, Viale Buonarroti 175, contro _____, per un totale di €. _____ di cui capitale €. _____ e spese €. _____, gravante sui diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero **1/1** su fabbricato e terreni posti in Comune di Massarosa, censiti al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 49 particella, 1.533** e al Catasto Terreni **Foglio, 49 particelle, 1.258, 1.510 e 1.531 e Foglio, 53 particella 548.**

Iscrizione del 02.12.2014 Reg. Particolare n. 1.966

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Lucca, il 27.09.2014 Rep. 2.742, a favore _____, e _____, entrambi con domicilio ipotecario eletto in Via dei Carpenterieri 10 – Capezzano Pianore, (LU) contro _____, per un totale di €. _____ di cui capitale €. _____ gravante sui diritti di proprietà per la quota pari all'intero **1/1** su fabbricato e terreni posti nel Comune di Massarosa (LU), censiti al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 49 particella, 1.533** e al Catasto Terreni **Foglio, 49 particelle, 1.258, 1.510 e 1.531 e Foglio, 53 particella, 548.**

Iscrizione del 27.02.2017 Reg. Particolare n. 396

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Lucca, (LU) il 16.02.2017 Rep. 571, a favore _____, con domicilio ipotecario eletto in _____, per un totale di €. _____ di cui capitale €. _____, gravante sui diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero **1/1** su un fabbricato e terreni posti nel Comune di Massarosa, censiti al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 49 particella, 1.533** e al Catasto Terreni **Foglio, 49 particelle, 1.258, 1.510 e 1.531 e Foglio, 53 particella, 548.**

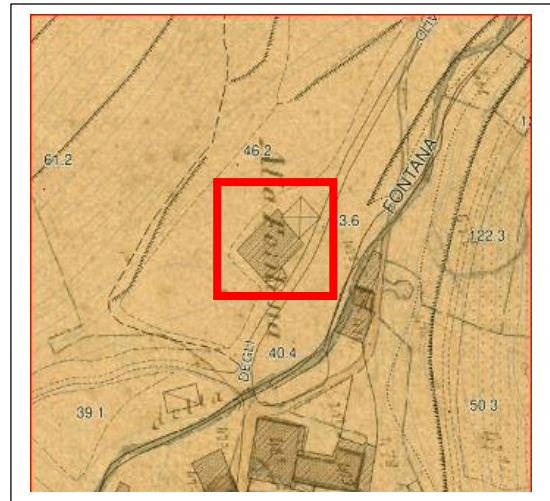
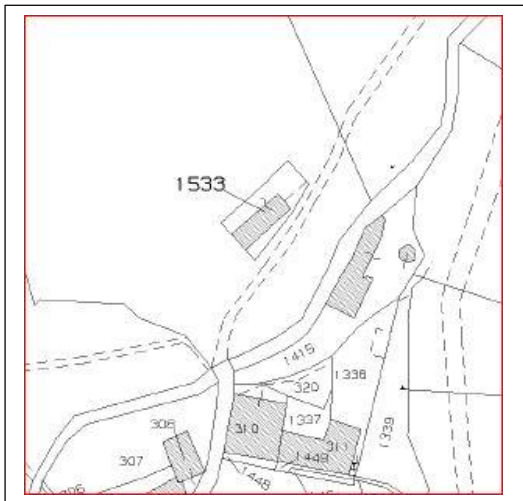
Trascrizione del 19.12.2024 Reg. Particolare n. 16.354

Atto giudiziario a seguito di trascrizione della “Sentenza di apertura della procedura di Liquidazione controllata” emessa dal Tribunale di Lucca, (LU) in data 17.09.2024 Rep. 85, a favore Massa dei Creditori, contro

, gravante sui diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su un fabbricato e terreni posti nel Comune di Massarosa, censiti al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 49 particella, 1.533** e al Catasto Terreni **Foglio, 49 particelle, 1.258, 1.510 e 1.531** e **Foglio, 53 particella, 548** e per la **quota pari ad 1/2** su un terreno censito al Catasto Terreni, nel **Foglio 47 particella 320**.

Quesito 4) Verifica conformità edilizia e catastale del fabbricato e terreni oggetto di stima.

Conformità edilizia



Facendo riferimento alla prima normativa statale, in cui con l'emanazione della Legge n. 1150 del 1942, all'art. 31 fu stabilito l'obbligo di munirsi della licenza edilizia per “*eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di nuova espansione*” e vista la Legge 765 del



01.09.1967, c. d. “Legge ponte”, all'art. 10, si stabilisce che “*chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle*

esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno", deve munirsi obbligatoriamente della licenza edilizia.

Implicitamente, dall'entrata in vigore di tali disposizioni di legge, fuori dai centri abitati e ove esisteva il piano regolatore comunale anche fuori dalle zone di nuova espansione, quindi in generale nel territorio agricolo, non occorre il rilascio di alcun provvedimento abilitativo e gli interventi edilizi potevano essere realizzati liberamente in assenza di qualsiasi adempimento formale. Pertanto, in relazione alle suddette disposizioni di legge, ne deriva che sono da ritenersi nella condizione di legittimità e conformità urbanistico-edilizia tutti gli interventi integralmente realizzati prima della data di entrata in vigore della L. 1150/1942 e della L. 765/1967 ubicati in tutto il territorio comunale.

Dalla ricerca effettuata al Catasto Storico (*Castore*) risalente al Gran Ducato di Toscana, del 1830, al fine di individuare il fabbricato oggetto di stima, è emerso che l'immobile, posto nel riquadro rosso, risulta in mappa e quindi edificato fin da tale data. Esaminata la Legge 47/85 promulgata sul condono edilizio straordinario in cui l'art.31) *"Sanatoria delle opere abusive"* il comma 5) così recita: *"Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art.31, primo comma, della Legge 17 Agosto 1942, n.1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della Licenza di Costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge."*; pertanto si presuppone che il fabbricato **non sia conforme** allo strumento urbanistico, **ma regolarizzabile**. Si precisa che l'eventuale costo per la regolarizzazione è a cura e spesa dell'aggiudicatario.

A seguito di una ricerca attenta e minuziosa svolta sul portale telematico del Comune di Massarosa, il sottoscritto ha visionato il Registro delle Concessioni Edilizie dal 1936 al 2003, il Registro delle Autorizzazioni Edilizie dal 1978 al 2004, gli articoli 26 – 48 dal 1985 al 2000, il Registro D.I.A. dal 1995 al 2011 ed è emerso che vi sono alcune pratiche edilizie intestate a _____ che non riguardano i beni oggetto di stima.

Dalla domanda di "Accesso agli atti" presentata presso il Comune di Massarosa, in data 06.12.2024 Protocollo n. 30174/2024 inerente i titoli edilizi attribuiti per Foglio 49 e mappale 1533 non sono emerse pratiche edilizie. *(Da documenti raccolti i terreni ed il fabbricato erano oggetto di intervento edilizio per quattro U.I.U. mai protocollato in Comune)*

Conformità catastale

Preso in esame l'ultima Planimetria Catastale depositata il 16.12.2010 con Protocollo n.LU0234058 ed effettuato il sopralluogo al fabbricato in data 10.02.2025 si può affermare che l'immobile risulta **Conforme** alla planimetria in atti.

Conformità impianti

Dalle indagini effettuate in sede di sopralluogo, il fabbricato non risulta allacciato alle utenze pubbliche di acqua, gas, luce e acque reflue, pertanto l'immobile non è confortato da nessuna Dichiarazione di Conformità alla Regola Dell'arte e gli impianti esistenti **non sono conformi**, inoltre è privo di Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che l'eventuale costo per la regolarizzazione e/o adeguamento teso ad ottenere le suddette Dichiarazioni di Conformità saranno completamente a cura e spesa dell'aggiudicatario.

Quesito 5) Indagini non effettuate in sede di sopralluogo

A complemento delle indagini sui terreni, il sottoscritto elenca alcune ricerche non effettuate.

- Non è stata verificata la superficie catastale né la disposizione dei confini di ogni singola particella.
- Non è stato verificato l'esatto inserimento in mappa né la distanza dai confini del fabbricato posto in frazione di Bozzano.
- Non è stato compiuto nessun scavo al fine di rinvenire la presenza di materiali e/o sostanze inquinanti o residui bellici nel sottosuolo.
- Visti i materiali contenenti amianto e residui di lavorazioni in carton-gesso rinvenuti in superficie, lo scrivente non ha svolto nessuna ulteriore indagine in superficie sui terreni oggetto di perizia, al fine di rinvenire altro materiale che sia equiparabile ad una discarica a cielo aperto per abbandono rifiuti come previsto dal **D. Lgs 3 aprile 2006 n. 152 Norme in materia ambientale** "Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e del **D. Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 Ulteriori disposizioni correttive ed integrative** del D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 recante Norme in Materia Ambientale (*G.U. n.24 del 29.01.2008*)
- Non è stato rinvenuto né tantomeno verificato il sistema di smaltimento acque reflue del fabbricato visto l'utilizzo a stalla in anni pregressi.

- Non è stata eseguita nessuna verifica inerente la corretta installazione degli impianti posti all'interno del fabbricato come previsto dal D. del Ministero dello Sviluppo Economico 22 Gennaio 2008, n.37 “Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13 lettera a) della Legge n.248 del 2005” recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici. (G.U. n.61 del 12.03.2008)
- Non è stata svolta alcuna indagine al fine di verificare il rispetto, i requisiti e la rispondenza dei fabbricati situati in zona sismica

Precisazioni Si fa presente che durante il sopralluogo sono stati rinvenuti residui di materiali in cartongesso ed in cemento amianto oltre a due auto targate presenti sotto la tettoia ed una sottostante gli olivi.

Il sottoscritto rimane sempre a disposizione dell’**Ill.mo Dott. Maurizio Andres** per eventuali accertamenti e/o indagini che si rendessero necessarie al fine del buon esito della procedura.

Quesito 6) Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio e regime patrimoniale.

Come da richiesta inviata dal sottoscritto in data 08.04.2025 tesa ad ottenere il rilascio del documento “Estratto per riassunto dell’Atto di Matrimonio” l’ufficiale di Stato Civile, visto l’art. 450 c. 2 C.C. e gli articoli 106 e 108 c.1 D.P.R. 3.11.2000 n.396 e visto il registro degli atti di matrimonio Certifica che i signori

, hanno contratto matrimonio in data 26.10.1974 in Massarosa. Atto di matrimonio Anno 1974 Parte 2 Serie A N.134 del Comune di Massarosa con le seguenti annotazioni:

- Con provvedimento del Tribunale di Lucca in data 14.02.2007 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio contro-scritto.
- In data 23.04.2010 hanno presentato ricorso al Tribunale di Lucca per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l’atto contro-scritto.
- Con sentenza del Tribunale di Lucca n.966/10 in data 15.06.2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l’atto contro-scritto.

Quesito 7) Vincoli e Servitù gravanti sui beni.

Come riportato nella Variante Generale al **Regolamento Urbanistico Norme Tecniche di Attuazione e Gestione** (*modificate a seguito delle osservazioni e del parere dell’Autorità di Bacino del fiume Serchio*) **si riportano i seguenti vincoli per ciascuna particella:**

Foglio 47 Particella 320

- **Articolo 38. Parco Regionale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli (PR)**

1. Comprende le partizioni spaziali ricomprese nel perimetro del Parco regionale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli (istituito con Legge Regionale Toscana n. 61 del 13 dicembre 1979) per le quali si applicano, in attesa del piano integrato del parco di cui all’articolo 27 della L.R. 30/2015, esclusivamente le disposizioni e la disciplina del relativo Piano Territoriale (Piano del Parco) approvato con Delibera Consiglio Regionale della Toscana n. 515/1989 e dei conseguenti “Piani di gestione” (articolo 11), con particolare riferimento al “Piano di gestione del Padule settentrionale e Lago di Massaciuccoli, comprendente territori nei Comuni di Viareggio e Massarosa, approvato con Delibera del Consiglio Direttivo del Parco n. 227/20 del 25.10.1999 e varianti parziali di cui alle Delibere del Consiglio Direttivo n. 15 del 16.2.200, n. 142 del 30.11.2009 e n. 43 del 29-07-2013.

Foglio 53 Particella 548

- **Articolo 72 Rete ed infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto viabilità ferroviaria**

3. In particolare la fascia di rispetto da considerare per gli interventi di “nuova edificazione”, “Ristrutturazione urbanistica”, “Sostituzione edilizia” e “Addizioni volumetriche”, è pari a **mt. 30 per lato misurati dalla rotaia più vicina all’area d’intervento, salvo autorizzazione dell’Ente FF.SS.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all’articolo 16 delle presenti norme, sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell’Ente FF.SS. pertanto dall’analisi svolta e dal calcolo effettuato si presume una superficie pari a circa **mq. 255** ricadente nel vincolo. (*Vedi Allegato 6 Estratti Cartografici*)

- **Foglio 49 Particella 1510, 1531, 1533 e 1258**

Articolo 73. Autostrada A11

1. Si tratta della partizione spaziale comprende il tracciato dell’Autostrada A11 e del relativo svincolo di accesso al Comune di Massarosa.

2. Sono previsti gli interventi di sistemazione viaria e dei relativi servizi previsti nei progetti

Comune di Massarosa (LU) approvati dalla competente autorità ed in questo quadro il tracciato autostradale, nei tratti di attraversamento delle aree urbane deve prevedere adeguati interventi ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico e ambientale.

3. Valgono inoltre le ulteriori disposizioni di cui al successivo articolo 74 comma 2 in relazione alle fasce di rispetto in applicazione del D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i..

Articolo 74. Rete viaria esistente, di progetto

1. Il R.U. individua con specifica simbologia grafica la viabilità esistente (tratto nero con fondo bianco) da quella di progetto (tratto nero con fondo grigio) sia di nuovo impianto sia di ampliamento, ristrutturazione o miglioramento prestazionale e funzionale di tracciati esistenti

2. Il R.U. individua inoltre negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente articolo 3, le fasce di rispetto stradale calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, per le quali si applicano i limiti ed i vincoli all'edificabilità e alla trasformazione di cui al D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.; in particolare:

a) Fuori dai centri abitati, di cui al precedente articolo 14, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a: **60 metri per le strade di tipo A, ovvero autostrade** (di cui al precedente articolo 73);

- Vincolo Paesaggistico imposto dal Ministero dei Beni Ambientali e Culturali (*D. Lgs. 42/2004*) Art. 142) Aree Tutelate per Legge, Comma 1) Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933 n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una **fascia di 150 metri** da ciascuna sponda.
- Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)
- Vincolo della pericolosità Geomorfologica ai sensi del PAI e della Franosità del fiume Serchio. Parte dei terreni ricadono in "Aree instabili ad alta pericolosità" Pericolosità P3 Articolo 13, Corpi di frana quiescenti: aree di accumulo e nicchia di distacco e parte comprese in "Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche, Pericolosità P3, P2 e P1 Articolo 13, 14 e 15 ed in parte, nella fascia compresa tra il fabbricato e il Rio Fontana, in zona con Pericolosità P1, Articolo 15, "Aree di Fondovalle e/o Pianeggianti, con eventuali problemi relativi alla capacità portante dei terreni ed ai cedimenti".

Servitù

Servitù di passo con ogni mezzo ed in ogni tempo nascente da atto di compravendita, ai rogiti Notaio Roberto Tolomei, Rep. 18.056 del 14.03.1983 trascritto a Lucca il 18.03.1983 al n. **2.877** di Registro Particolare, gravante sui terreni censiti nel foglio 49 mappali 1510 e 1531 in cui *“I venditori si riservano il diritto di passo con ogni mezzo ed in ogni tempo sullo stradone esistente che attraversa la proprietà compravenduta per accedere alla proprietà residua. L’acquirente inoltre ha diritto di accesso con ogni mezzo ed in ogni tempo sullo stradone che prosegue oltre la proprietà acquistata con il presente atto per poter accedere alla parte più alta della proprietà stessa (Mappale 1258) Per la manutenzione del detto stradone si conviene che essa faccia carico per 2/3 ai venditori e per 1/3 alla parte acquirente sig. Masini Lio.”* (Vedi Allegato 4 Atti di provenienza)

Diritto di prelazione agraria del confinante

A seguito di indagine effettuata sulle proprietà confinanti e conosciuta l’attività agricola di allevamento ovini, caprini e colture olivicole esercitata dal _____ sul terreno adiacente censito nel Comune di Massarosa, foglio 49 particella 1332 e 1347, il sottoscritto ha svolto una ricerca presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura di Lucca, ed è emerso che il sig.

_____ residente in Comune di Massarosa, Via Vittorio Veneto, n.15 cap.55054, frazione Bozzano è iscritto con qualifica di **“Piccolo imprenditore (sezione speciale) dal 12.12.1996 Coltivatore Diretto”**, Forma Giuridica **“Impresa individuale”**, Numero REA **“LU – 156106”** Partita IVA _____
(Vedi allegato 8 Visura C.C.I.A.A. _____)

Quesito 8) Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Come da richiesta presentata dal sottoscritto in data 05.12.2024 acquisita al Protocollo interno n.292, tesa ad ottenere il rilascio del “Certificato di Destinazione Urbanistica” come previsto dall’art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, e fatti eseguire gli opportuni accertamenti da parte dei tecnici dell’Ufficio Urbanistica, il Dirigente,

Certifica

che le aree distinte in Catasto Terreni **Foglio 49 Particelle 1533 – 1258 – 1510 – 1531 – 320 – 548** del Comune di Massarosa, sono rappresentate nel Regolamento Urbanistico, approvato

con deliberazione di Consiglio Comunale del 02.05.2017 n.39, efficace dal 15.07.2017 a seguito della pubblicazione sul BURT n.24 del 14.06.2017, successiva Ia Variante di manutenzione approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 23.11.2021 n°50 con pubblicazione sul BURT n°48 del 01.12.2021, Iia Variante di manutenzione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 30.11.2022 n.106 con pubblicazione sul BURT n°62 del 21.12.2022 e IIIa Variante di manutenzione di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale in data 25.03.2024 n.17 e in data 04.04.2024 n.24 con pubblicazione sul BURT n°16 del 17.04.2024

in zona: **U.T.O.E. 10 BOZZANO**

Foglio 49 Particella 1533

Zona **RR – Strutture e complessi di riorganizzazione del tessuto urbano** (*assimilabile a Zona “B” ai sensi del DM 1444/1968*)

TERRITORIO APERTO

Foglio 49 Particella 1258

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

Foglio 53 Particella 548

Zona **E3 – Aree agricole (prevalente funzione agricola)** (*assimilabile a Zona “E” ai sensi del DM 1444/1968*)

PARTE IN TERRITORIO APERTO E PARTE IN U.T.O.E. 10 BOZZANO

Foglio 49 Particelle 1510 - 1531

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

Parte in zona **RR – Strutture e complessi di riorganizzazione del tessuto urbano** (*assimilabile a Zona “B” ai sensi del DM 1444/1968*)

Parte in zona **E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale** (*assimilabile a Zona “E” ai sensi del DM 1444/1968*)

Parte in zona **Viabilità esistente** (*assimilabile a Zona “F” ai sensi del DM 1444/1968*)

Foglio 47 Particella 320

Parte in zona **PR – Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli** (*assimilabile a Zona “E” ai sensi del DM 1444/1968*)

Parte in zona **E3 – Aree agricole (prevalente funzione agricola)** (*assimilabile a Zona “E”*

ai sensi del DM 1444/1968)

Come previsto nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico, del Comune di Massarosa, Quadro Propositivo, delle Norme Tecniche di Attuazione e Gestione al Capo III – “Aree di recupero e di riqualificazione urbana (R)” all’articolo 87) **Strutture e complessi di riorganizzazione del tessuto urbano (RR)** gli interventi ammessi sono previsti nel suddetto articolo in particolare al comma 6 così recita: **“La disciplina di cui ai precedenti commi è da intendersi vincolante e prescrittiva per la formazione dei titoli abilitativi convenzionati e per la realizzazione degli interventi previsti, con particolare riferimento alle modalità di cessione degli spazi pubblici; in alternativa sono ammessi:**

- gli “interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili” (articolo 135, comma 2, lettera a) L.R. 65/2014);
- la “manutenzione straordinaria” (articolo 135, comma 2, lettera b) L.R. 65/2014);
- la “ristrutturazione edilizia conservativa” (articolo 135, comma 2, lettera d) L.R. 65/2014);
- gli “interventi pertinenziali” (articolo 135, comma 2, lettera e) L.R. 65/2014).

che prevedano comunque il mantenimento della relativa S.U.L. assentita. In questo caso le destinazioni d’uso ammesse sono industriale – artigianale, direzionale, di servizio, commerciale all’ingrosso, c2, c3 e c16 di cui all’art. 21 del R.U., anche in deroga alle destinazioni previste nelle schede norma. (Vedi allegato 5 C.D.U.)

Quesito 9) Verifica atti di provenienza nel ventennio.

Alla _____, la piena proprietà per la quota pari all’intero 1/1 sui beni oggetto di stima, è pervenuta mediante i seguenti titoli:

- **Quanto ai 2/3** dei mappali **1533** (Ex 1532 ex 238) **1531** (Ex 1509 Ex 237) **1510** (Ex 237) e **1258**

Atto di “Cessione diritti” e vendita ai rogiti Notaio Vittorio Gaddi, Rep. 62.555 del 09.12.2008, registrato a Lucca, in data 11.12.2008 al n.11.795 ed ivi trascritto il 15.12.2008 al registro particolare n.15.407, mediante il quale la _____ vende e cede alla figlia, _____ che accetta e compra, tutti i diritti di comproprietà, nella misura pari a **2/3** su appezzamenti di terreno posti in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, censiti al Catasto Terreni nel **foglio 49** mappali **1509** (Ex 237 Attuale 1531) **1510** (Ex 237) e **1258** e fabbricato rurale particella **238** (Attuale 1533) e terreno posto in frazione Massaciuccoli, censito al Catasto Terreni nel **foglio 53** mappale **548**.

- **Quanto ad 1/3** è pervenuto per successione legittima del _____, apertasi in data 11.06.1990, registrata presso l'Ufficio del Registro di Viareggio, il 09.03.1995 al n.18 Volume 496, trascritta a Lucca il 16.03.1995 al n.2698 di Registro Particolare e successiva Denuncia Integrativa registrata presso l'Ufficio del Registro di Viareggio, in data 01.06.1995 al n.78 Volume 556, trascritta a Lucca il 12.06.1995 al n.5609 di Registro Particolare, su alcuni terreni posti in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, censiti nel **foglio 49** mappale **237** (*Attuale 1531*) **238** (*Attuale 1533*) e terreno posto in frazione Massaciuccoli, censito nel **foglio 53** mappale **548**, (Successione n.18) e su terreno sito in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, censito al Catasto T. nel **foglio 49** mappale **1258**. (Successione integrativa n.78)

Alla sig.ra Cappelletti Maria, i diritti di 2/3 le sono pervenuti:

- **Quanto ad 1/3** per atto di "Dichiarazione di nomina e cessione di diritti" ai rogiti Notaio V. Gaddi, Rep. 62.552 del 09.12.2008, registrato a Lucca in data 11.12.2008 al n. 11.794 ed ivi trascritto il 15.12.2008 ai numeri di Reg. Particolare 15.405 - 15.406, mediante il quale il

_____, in secondo luogo vende e cede alla _____ che accetta e compra tutti i diritti di comproprietà nella misura pari ad **1/3** dell'intero su appezzamenti di terreno posti in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, censiti al Catasto Terreni nel **foglio 49** mappali **1509** (*Attuale 1531*) **1510** (*Ex 237*) e **1258** e fabbricato rurale particella **238** (*Attuale 1533*) e terreno posto in fraz. Massaciuccoli, censito al Catasto Terreni nel **foglio 53** mappale **548**.

- **Quanto ad 1/3** è pervenuto alla _____, per successione legittima del

_____, apertasi l'11.06.1990, registrata presso l'Ufficio del Registro di Viareggio, il 09.03.1995 al n.18 Volume 496, trascritta a Lucca il 16.03.1995 al n.2698 di Registro Particolare, mediante il quale,

i diritti di piena proprietà su alcuni terreni posti in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, censiti al Catasto Terreni nel **foglio 49** mappale **237** (*Attuale 1531*) **238** (*Attuale 1533*) e terreno posto in frazione Massaciuccoli, censito al Catasto T. nel **foglio 53** mappale **548** e successiva Denuncia Integrativa registrata presso l'Ufficio del Registro di Viareggio, in data 01.06.1995 al n.78 Volume 556, trascritta a Lucca il 12.06.1995 al n.5609 di Registro Particolare, su terreno sito in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, censito al Catasto T. nel **foglio 49** mappale **1258**.

▪ **Quanto all'intero 1/1** è pervenuto al
cod. fiscale _____ per atto di “Compravendita per la formazione della
proprietà diretto coltivatore” ai rogiti Notaio Roberto Tolomei, stipulato il 14.03.1983 Rep.
18.056, registrato a Castelnuovo Garfagnana il 23.03.1983 al n.265 Vol.55 e trascritto a Lucca
il 18.03.1983 al n. 2.321 di Registro Particolare, mediante il quale _____
_____ in proprio e
ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, con ogni garanzia di legge, vendono e
cedono al _____ che accetta ed acquista i terreni posti in Comune di Massarosa,
censiti al Catasto Terreni nel **Foglio, 49** porzione “A” del mappale **237** (*Attuali 1.510 e 1.531*),
1.258 e 238 (*Ex. 1532, Attuale 1.533 fabbricato rurale*).

Foglio, 47 Particella, 320

▪ Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Gaetano Raspini, stipulato il 30.03.1988 Rep.
116, registrato a Viareggio il 13.04.1988 al n. 841 e trascritto a Lucca il 13.04.1988 al n. **3.354**
di Registro Particolare, mediante il quale il sig. _____
_____ con tutte le garanzie di legge vende, cede e trasferisce
ai signori coniugi _____

_____ che in regime di comunione legale dei beni, per la **quota pari ad ½ ciascuno**,
accettano ed acquistano la piena proprietà del terreno posto in Comune di Massarosa, censito
al Catasto Terreni nel **Foglio, 47 mappale, 320**. Detto bene è pervenuto alla parte venditrice
per acquisto fatto con atto Notaio Ferdinando Stefani, di Lucca in data 09.04.1960 Rep.
13.441, registrato a Lucca il 27.04.1960 al n. 3.489.

Foglio, 53 Particella 548

▪ Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Francesco Raspini, stipulato il 25.08.1975
Rep. 38. 469 registrato a Lucca il 5 settembre 1975 al n.3455 Vol.496 ed ivi trascritto il
10.09.1975 al n.4898 di Registro Particolare, mediante il quale le signore _____
_____ vendono ciascuna per i propri diritti ed insieme per l'intera proprietà, al sig. _____
_____ he accetta ed acquista, la piena proprietà 1/1 di un piccolo
appezzamento di terreno posto in Comune di Massarosa, frazione Bozzano, località “Ai Sirti”
censito al Catasto Terreni, nel foglio 53 mappale **548**

Quesito 10) *Stima dei beni determinata con criteri prudenziali e calcolata in base alla superficie catastale dei terreni e alla Superficie Esterna Lorda del fabbricato.*

Metodo applicato per determinare la consistenza dell'unità immobiliare

Il procedimento usato per calcolare la “Superficie Commerciale” del fabbricato, costituita dalla sommatoria delle superfici principali e secondarie, si basa sulla formulazione dei “Rapporti Mercantili” o “Coefficienti di Ponderazione” personalizzati che rappresentano il rapporto, espresso in percentuale, tra il valore unitario della superficie secondaria commisurata al valore unitario della superficie principale. Questo rapporto attribuisce alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto alla superficie principale che evidenzia per alcuni beni uno stato di parziale ristrutturazione o di adeguamento.

Per il calcolo della superficie commerciale, il sottoscritto ha preso in esame la Superficie Esterna Lorda (SEL) come definito nella sezione I del Codice delle Valutazioni Immobiliari al Capitolo 18, Misurazioni Immobiliari, al paragrafo 4.2 intesa come” *l’area di un edificio delimitata da muri perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra ad un’altezza convenzionale di ml.1,50 dal piano pavimentato ed*

Include: *Lo spessore dei muri perimetrali liberi; Pilastrini; Colonne; Scale int.*

Esclude: *Balconi; Terrazze; Aggetti; Aree scoperte”*

Ciò premesso, lo scrivente applica alle superfici rilevate in loco, i “Rapporti Mercantili” espressi in termini di percentuale e attribuisce un coefficiente personalizzato di riduzione alla superficie secondaria. Questo coefficiente (grandezza adimensionale) definisce semplicemente il “rapporto economico” tra il valore al mq. di superficie secondaria rispetto alla superficie principale da utilizzare come segue:

Fabbricato Particella 1533

Descrizione	Consistenza metro quadro	Coefficiente personalizzato (Rapporti Mercantili)	Superficie commerciale
Loc. Deposito P.T - 1°	140,70	100 %	mq. 140,70
Tettoia	<u>96,20</u>	20 %	<u>mq. 19,24</u>
Totale S.E.L.	mq. 236,90	Totale sup. commerciale	mq. 159,94

Per calcolare la superficie dei terreni che formano il compendio immobiliare, il sottoscritto ha assunto come parametro di misura la superficie catastale di ogni singola particella ed ha tenuto della suddivisione delle aree in AA e AB, della qualità Seminatio o Uliveto, della Classe, del Certificato di Destinazione Urbanistica, della zona in cui ricadono, dei vincoli urbanistici e ferroviari ed ha riportato le aree come di seguito indicate:

Terreni Foglio 49

Particella 1510 Superf. totale. mq. 10.570 **AA** Superf. mq. **1.792**, Qualità Seminatio Cl.4

AB Superficie mq. **8.778**, Qualità Uliveto Cl. 2

Mappale 1531 Superf. totale mq. 13.014 **AA** Superf. mq. **1.792**, Qualità Seminatio Cl.4

AB Superficie mq. **11.222**, Qualità Uliveto Cl.2

Mappale 1258 Superficie mq. **1.160** Qualità Uliveto, Classe 2.

Foglio 53

Particella 548 Superficie mq. **1.680** Qualità Seminatio, Classe 2

di cui mq. **264,89** ricadono in fascia di rispetto viabilità ferroviaria

Superficie residua mq. **1.415,11**

Foglio 47

Particella 320 Superficie mq. **2.400** Qualità Incolto Produttivo, Classe 2. (Quota di ½)

Valutazione beni immobili

Criterio di stima

Come definito dal Regolamento 575/2013 “*Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.*”

Per accostarsi il più possibile al valore complessivo dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ha condotto un'indagine conoscitiva – comparativa con beni simili compravenduti di recente che rappresentano l'effettivo andamento di mercato espresso dall'incontro della domanda e offerta proposta da risparmiatori e/o investitori.

Dallo studio effettuato presso l' Agenzia Delle Entrate, Servizi Pubblicità Immobiliare, dalla ricerca di mercato svolta presso agenzie immobiliari in loco e dall'indagine eseguita presso l' Agenzia Delle Entrate, tramite valori O.M.I. è emerso quanto segue:

Ricerca immobile comparabile

Effettuata un'indagine scrupolosa, mediante accesso telematico alla banca dati dell' Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, al fine di acquisire un atto di compravendita di un immobile comparabile simile a quello oggetto di stima, compravenduto nell' arco temporale di un anno, nelle zone limitrofe ai beni da stimare è risultato un contratto di compravendita ai rogiti Notaio Bianca Puccinelli, stipulato in data 08.05.2024 Rep.8.339 trascritto a Lucca, il 16.05.2024 al numero di Reg. Particolare 6388 in cui sono compresi dei terreni collinari di circa mq. 48.800 con sovrastante fabbricato ad uso magazzino di mq. 50 ed altro edificio allo stato di rudere, censiti nello stesso foglio 49 dei beni oggetto di stima, nel Comune di Massarosa, venduti al prezzo complessivo di €. 73.000,00.

Ricerca di mercato

Al fine di conoscere l'effettivo andamento di mercato e stilare un rapporto di valutazione riferito alla domanda e offerta, il sottoscritto ha svolto un'indagine conoscitiva presso le agenzie immobiliari in loco poste in Comune di Massarosa, e precisamente "Blucasa" Via Sarzanese Nord, n.1441 e "Valecasa" Via Sarzanese Nord, n.1238, fornendo loro una descrizione dettagliata della zona, indicando la viabilità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, la superficie dei terreni, lo stato di manutenzione generale e la destinazione dei locali ottenendo un valore a corpo che si aggira all'incirca da un minimo di €. 65.000,00 ad un massimo di €. 70.000,00, che rispecchia la situazione attuale di mercato debole, dovuta all'abbondante offerta e scarsa domanda.

Ricerca valori O.M.I. Agenzia Delle Entrate

Acquisiti i valori O.M.I. emessi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia Delle Entrate, nel Comune di Massarosa, Zona "Bozzano Est", con Tipologia Abitazioni Civili, destinazione Residenziale, si ottengono per le "abitazioni di tipo economico" con "stato conservativo normale" valori di mercato pari ad €/mq. 1.100,00 minimo ed €/mq. 1.650,00 massimo.

Considerata la destinazione dei vani utilizzati come locali di deposito e le tettoie circostanti occupate da masserizie, auto e roulotte, si può assimilare il fabbricato oggetto di

stima, ad un box o locale di deposito con valori di mercato che oscillano da un minimo di €/mq. 550,00 ad un massimo di €/mq. 820,00.

Valutato l'atto di acquisto del 1983 e la destinazione a stalla e fienile del fabbricato e visto lo stato di abbandono in cui versa, privo di pavimenti, infissi, intonaci, tinteggiatura, impianti, servizi igienici, allacci, forniture ed altro ancora e valutata una possibile ristrutturazione, il sottoscritto ritiene congruo applicare una deprezzamento pari al 60% riferito al valore minimo di mercato O.M.I. pari ad €/mq. 330,00 così da ottenete un prezzo di **€/mq. 220,00** ($550 \times 60\%$) comprensivo di resede, che rispecchia l'effettivo andamento di mercato, anche in previsione di una maggiore appetibilità in fase di vendita a beneficio della procedura.

Conosciuti i prezzi di mercato per terreni collinari ad uso oliveto e pianeggianti ad uso prato, lo scrivente ritiene congruo applicare un valore prudente motivato dall'abbondante offerta e scarsa domanda pari ad €/mq. 3,00 per gli oliveti ed €/mq. 1,50 per terreni a prato.

Visto lo stato di abbandono in cui si trovano, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari ad 1/3 (un terzo) dovuta alla rimessa in pristino e pulizia dei terreni ottenendo così **€/mq. 2,00** per gli oliveti ed **€/mq. 1,00** per i terreni a prato.

Tutto ciò premesso ed esaminato e fatta ogni giusta considerazione, il perito, per ottenere il valore di mercato, assume come riferimento i prezzi sopra indicati e li rapporta alle superfici calcolate ottenendo i seguenti valori:

Particella 1533

Loc. Deposito P.T - 1° mq. **140,70** x €/mq **220,00** € 30.954,00

Tettoia mq. **19,24** x €/mq **220,00** € 4.232,80

Particella 1510 Sup. AA mq. **1.792** x €/mq **1,00** € 1.792,00

Sup. AB mq. **8.778** x €/mq **2,00** € 17.556,00

Mappale 1531 Sup. AA mq. **1.792** x €/mq **1,00** € 1.792,00

Sup. AB mq. **11.222** x €/mq **2,00** € 22.444,00

Mappale 1258 Uliveto mq. **1.160** x €/mq **2,00** € 2.320,00

Particella 548 Fascia ferrov. mq. **264,89** x €/mq **0,50** € 132,45

Sup. residua mq. **1.415,11** x €/mq **1,00** € 1.415,11

Particella 320 quota 1/2 Incolto mq. **2.400** x €/mq **1,00** x 1/2 € 1.200,00

Totale valore di mercato **€ 83.838,36**

Ottenuto con criteri prudenziali il valore finale del compendio immobiliare in base allo stato di fatto e di diritto come sopra accertato e tenuto conto della vendita forzata in considerazione dell'apertura della "Procedura di Liquidazione controllata", lo scrivente applica una decurtazione pari al 20 % dovuta alla mancanza di garanzia per vizi occulti così da ottenere il seguente valore di mercato:

Valore di mercato €. 83.838,36 x Decurtazione - 20% - = 16.767,67 **€. 67.070,69**

Tenuto conto che all'interno del compendio immobiliare vi sono piccole quantità di materiali in cemento amianto e carton-gesso che necessitano lo smaltimento con formulario, in quanto considerati rifiuti tossici speciali, il perito ipotizza una spesa presunta per lo smaltimento in discarica autorizzata pari ad **€. 2.070,00**

RIEPILOGO

Valore di mercato del compendio immobiliare	€. 83.838,36
Decurtazione del 20%	€. 16.767,67 -
Smaltimento rifiuti tossici	€. 2.070,00 -
	<hr/>
Valore di mercato del compendio immobiliare	€. 65.000,69

In cifra tonda €. 65.000,00

Il sottoscritto Esperto ritiene con la presente consulenza, composta da ventotto pagine, di aver portato a termine in modo esaustivo e dettagliato il gradito incarico, ringrazia della fiducia accordata e rimane a disposizione dell'**Ill.mo Dr. Maurizio Andres** e dell'**Ill.mo Giudice Delegato Dr. Carmine Capozzi**, per ogni chiarimento e/o integrazione.

Con ossequi

Porcari lì 13.05.2025

Il Tecnico
Geom. Luigi Di Giulio
