

Enrico Bianucci

I = Bianucci Enrico
= Collegio dei
Geometri di Lucca
= IT

TRIBUNALE DI LUCCA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 71/2023

Giudice Delegato: Dott. Carmine Capozzi
Curatore: Dott. Donato Bellomo

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Consulente Tecnico: geometra Enrico Bianucci

Il sottoscritto Geometra Enrico Bianucci, Libero Professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Lucca con il n° 1228, con studio in Lucca, Via del Fosso 156, a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore del Fallimento Dott. Donato Bellomo, consistente nella descrizione e stima dei beni immobili, dopo averlo accettato, effettuati gli accertamenti presso gli uffici competenti, eseguito il sopralluogo ai beni da periziare, lo scrivente è a riferire quanto segue.

PREMESSA

La presente Perizia di Stima è relativa agli immobili di proprietà della società _____ con sede a _____ situati in Comune di Camaiore (LU), frazione Lido di Camaiore, tra la via del Secco, via Trieste, via delle Palme, via dei Girasoli e via Beata.

Il compendio in esame è costituito da più immobili ad uso residenziale e direzionale suddivisi in due gruppi qui denominati:

- **"COMPARTO NORD"** compreso tra la Via delle Palme, Via del Secco e Via Trieste
- **"COMPARTO SUD"** compreso tra la Via delle Palme, Via Trieste, Via dei Girasoli e Via Beata

I due comparti sono separati da una strada attualmente priva di denominazione toponomastica che collega la Via Trieste alla Via delle Palme in direzione est - ovest.

All'interno di ognuno di essi si trovano gli immobili edificati in ordine ai titoli edilizi di seguito elencati ed in particolare a due distinti Piani Attuativi che hanno compreso, tra l'altro, anche la realizzazione delle infrastrutture di destinazione pubblica quali parcheggi, marciapiedi, giardini, viabilità interna etc, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Camaiore ma tuttora di proprietà della stessa soc _____ si precisa quindi che, data la natura "di uso pubblico" di tali porzioni di immobile, le stesse non saranno oggetto di stima e valutazione nel presente elaborato peritale, se pur inserite nei Piani Attuativi dei comparti sopra detti.

Successivamente alla edificazione dei due comparti la soc. _____ ha proceduto con la vendita di alcuni immobili ivi compresi, quindi non inclusi nel compendio del fallimento.

Alla data odierna risultano pertanto complessivamente le seguenti unità:

Comparto Nord

- n. **9** unità immobiliari a destinazione abitativa di tipologia "villetta bifamiliare", corredate da altrettante autorimesse
- n. **5** unità immobiliari a destinazione direzionale (uffici)
- n. **9** posti auto scoperti

Comparto Sud

- n. **4** unità immobiliari a destinazione abitativa di tipologia "villetta bifamiliare", corredate da altrettante autorimesse
- n. **6** unità immobiliari a destinazione direzionale (uffici)
- n. **8** posti auto scoperti

Il presente elaborato peritale comprenderà quindi un Totale n. **41** Lotti, che verranno descritti e valutati singolarmente in separati capitoli.

In premessa alle singole descrizioni degli immobili si riportano le informazioni sulla storia catastale e ipotecaria da considerare comuni a tutti i lotti, a partire dalle originarie consistenze della proprietà che, a seguito degli interventi e delle trasformazioni eseguite, oggi compongono l'intero compendio in esame.

- DATI COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI DEL COMPARTO NORD -

STORIA CATASTALE DEL COMPARTO NORD

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che tutti gli immobili costituenti il Comparto Nord insistono su un'area in origine rappresentata dalle particelle 481, 474, 471, 478, 532, 72, 78, 682, 683, 684, 457, 595, 461, 465, 480, 472, 473, 474, 466, e 477, del foglio 42 del Catasto Terreni di Camaiore e dal mappale 1462 del foglio 42 del Catasto Fabbricati di Camaiore, e a tal fine si precisa quanto segue:

- l'attuale mappale 2308, ente urbano di mq. 265, deriva dalla fusione dei mappali 2308 di mq. 212 e 2311 di mq. 53, a sua volta il mappale 2308 di mq. 212 è derivato dal frazionamento del mappale 1462 di mq. 1.707 mentre il mappale 2311 di mq. 53 è derivato dal frazionamento del mappale 471 di mq. 1.755, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512, infine il mappale 1492 di mq. 1.707 deriva dalla fusione dei mappali 497 di mq. 207 e 595 di mq. 1.500 a seguito di Tipo Mappale del 30 maggio 2014, pratica n° LU0047771.
- l'attuale mappale 2309, ente urbano di mq. 399, deriva dal frazionamento del mappale 1462 di mq. 1.707 a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512, a sua volta il mappale 1492 di mq. 1.707 è derivato dalla fusione dei mappali 497 di mq. 207 e 595 di mq. 1.500, a seguito di Tipo Mappale del 30 maggio 2014, pratica n° LU0047771.
- l'attuale mappale 2312, ente urbano di mq. 673, deriva dal frazionamento del mappale 471 di mq. 1.755, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
- l'attuale mappale 2316, ente urbano di mq. 673, deriva dalla fusione dei mappali 2316 di mq. 524, 2314 di mq. 81 e 2321 di mq. 68, a sua volta il mappale 2316 di mq. 514 è derivato dal frazionamento del mappale 478 di mq. 960, il mappale 2314 di mq. 81 è derivato dal frazionamento del mappale 471 di mq. 1.755 ed il mappale 2321 di mq. 68 è derivato dal frazionamento del mappale 481 di mq. 990, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
- l'attuale mappale 2320, ente urbano di mq. 673, deriva dalla fusione dei mappali 2320 di mq. 400, 2327 di mq. 153 e 2332 di mq. 120, a sua volta il mappale 2320 di mq. 400 è derivato dal frazionamento del mappale 481 di mq. 990, il mappale 2327 di mq. 153 è derivato dal frazionamento del mappale 78 di mq. 1.200 ed il mappale 2332 di mq. 120 è derivato dal frazionamento del mappale 472 di mq. 1.030, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
- l'attuale mappale 2345, ente urbano di mq. 674, deriva dalla fusione dei mappali 2345 di mq. 413, 2326 di mq. 6, 2338 di mq. 87, 2339 di mq. 155, 2335 di mq. 7 e 2343 di mq. 6, a sua volta il mappale 2345 di mq. 413 è derivato dal frazionamento del mappale 684 di mq. 620, il mappale 2326 di mq. 6 è derivato dal frazionamento del mappale 78 di mq. 1.200, il mappale 2338 di mq. 87 è derivato dal frazionamento del mappale 683 di mq. 480, il mappale 2339 di mq. 155 è derivato dal frazionamento del mappale 682 di mq. 165, il mappale 2335 di mq. 7 è derivato dal frazionamento del mappale 473 di mq. 600 ed il mappale 2343 di mq. 6 è derivato

- dal frazionamento del mappale 474 di mq. 1.025, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
- l'attuale mappale 2348, ente urbano di mq. 673, deriva dalla fusione dei mappali 2348 di mq. 516, 2352 di mq. 80 e 2344 di mq. 77, a sua volta il mappale 2348 di mq. 516 è derivato dal frazionamento del mappale 532 di mq. 535, il mappale 2352 di mq. 80 è derivato dal frazionamento del mappale 477 di mq. 1.000 ed il mappale 2344 di mq. 77 è derivato dal frazionamento del mappale 684 di mq. 620, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
 - l'attuale mappale 2362, ente urbano di mq. 674, deriva dalla fusione dei mappali 2362 di mq. 265, 2355 di mq. 41, 2356 di mq. 28, 2359 di mq. 12, e 2351 di mq. 308, a sua volta il mappale 2362 di mq. 265 è derivato dal frazionamento del mappale 480 di mq. 930, il mappale 2355 di mq. 41 è derivato dal frazionamento del mappale 466 di mq. 65, il mappale 2356 di mq. 28 è derivato dal frazionamento del mappale 465 di mq. 38, il mappale 2359 di mq. 12 è derivato dal frazionamento del mappale 461 di mq. 50, ed il mappale 2351 di mq. 308 è derivato dal frazionamento del mappale 477 di mq. 1.000, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
 - l'attuale mappale 2363, ente urbano di mq. 1.096, deriva dalla soppressione del mappale 1462 di mq. 1.096, a sua volta il mappale 1462 di mq. 1.096 è derivato dal frazionamento dell'originario mappale 1462 di mq. 1.707, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512, infine il mappale 1492 di mq. 1.707 deriva dalla fusione dei mappali 497 di mq. 207 e 595 di mq. 1.500 a seguito di Tipo Mappale del 30 maggio 2014, pratica n° LU0047771.
 - l'attuale mappale 72 di mq. 54 è rimasto invariato dall'impianto meccanografico del 19 agosto 1975.
 - l'attuale mappale 2310 di mq. 2.493 deriva dalla fusione dei mappali 2310 di mq. 865, 2315 di mq. 339, 2317 di mq. 54, 2319 di mq. 474, 2324 di mq. 223, 2328 di mq. 17 e 2331 di mq. 521, a sua volta il mappale 2310 di mq. 865 è derivato dal frazionamento del mappale 471 di mq. 1.755, il mappale 2315 di mq. 339 e 2317 di mq. 54 sono derivati dal frazionamento del mappale 478 di mq. 960, il mappale 2319 di mq. 474 è derivato dal frazionamento del mappale 481 di mq. 990, il mappale 2324 di mq. 223 ed il mappale 2328 di mq. 17 sono derivati dal frazionamento del mappale 78 di mq. 1.200, ed il mappale 2331 di mq. 521 è derivato dal frazionamento del mappale 472 di mq. 1.030, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
 - l'attuale mappale 2323 di mq. 1.744 deriva dalla fusione dei mappali 2323 di mq. 645, 2313 di mq. 83, 2318 di mq. 43, 2322 di mq. 48, 2329 di mq. 12, 2330 di mq. 389, 2333 di mq. 220, 2337 di mq. 189, 2342 di mq. 69, 2353 di mq. 32 e 2361 di mq. 14, a sua volta il mappale 2323 di mq. 645 ed il mappale 2329 di mq. 12 sono derivati dal frazionamento del mappale 78 di mq. 1.200, il mappale 2313 di mq. 83 è derivato dal frazionamento del mappale 471 di mq. 1.755, il mappale 2318 di mq. 43 è derivato dal frazionamento del mappale 478 di mq. 960, il mappale 2322 di mq. 48 è derivato dal frazionamento del mappale 481 di mq. 990, il mappale 2330 di mq. 389 è derivato dal frazionamento del mappale 472 di mq. 1.030, il mappale 2333 di mq. 220 è derivato dal frazionamento del mappale 473 di mq. 600, il mappale 2337 di mq. 189 è derivato dal frazionamento del mappale 683 di mq. 480, il mappale 2342 di mq. 69 è derivato dal frazionamento del mappale 474 di mq. 1.025, il mappale 2353 di mq. 32 è derivato dal frazionamento del mappale 477 di mq. 1.000 ed il mappale 2361 è derivato dal

frazionamento del mappale 480 di mq. 930, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.

- l'attuale mappale 2341 di mq. 3.041 deriva dalla fusione dei mappali 2341 di mq. 950, 2325 di mq. 144, 2334 di mq. 373, 2336 di mq. 204, 2340 di mq. 10, 2346 di mq. 130, 2347 di mq. 14, 2349 di mq. 5, 2350 di mq. 580, e 2360 di mq. 631, a sua volta il mappale 2341 di mq. 950 è derivato dal frazionamento del mappale 474 di mq. 1.025, il mappale 2325 di mq. 144 è derivato dal frazionamento del mappale 78 di mq. 1.200, il mappale 2334 di mq. 373 è derivato dal frazionamento del mappale 473 di mq. 600, il mappale 2336 di mq. 204 è derivato dal frazionamento del mappale 683 di mq. 480, il mappale 2340 di mq. 10 è derivato dal frazionamento del mappale 682 di mq. 165, il mappale 2346 di mq. 130 è derivato dal frazionamento del mappale 684 di mq. 620, il mappale 2347 di mq. 14 ed il mappale 2349 di mq. 5 sono derivati dal frazionamento del mappale 532 di mq. 535, il mappale 2350 di mq. 580 è derivato dal frazionamento del mappale 477 di mq. 1.000, ed il mappale 2360 di mq. 631 è derivato dal frazionamento del mappale 480 di mq. 930, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
- l'attuale mappale 2354 di mq. 24 deriva dal frazionamento del mappale 466 di mq. 65, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
- l'attuale mappale 2357 di mq. 10 deriva dal frazionamento del mappale 465 di mq. 38, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.
- l'attuale mappale 2358 di mq. 38 deriva dal frazionamento del mappale 461 di mq. 50, il tutto a seguito di Tipo Mappale e Frazionamento del 9 marzo 2016, pratica n° LU0024512.

STORIA IPOTECARIA DEL COMPARTO NORD

L'area costituente il "Comparto Nord" e sulla quale insistono gli immobili descritti nei Cespiti di cui al Capitolo Due, è pervenuta alla società _____ per i seguenti titoli:

--dalla signora _____ codice fiscale _____, per i diritti pari all'intera piena proprietà, relativamente alle particelle 682, 683, e 684 del foglio 42 del Catasto Terreni di Camaione, a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio MONACO di Viareggio (LU) in data 27 giugno 2003, repertorio n. 29.900, raccolta n. 7.542, registrato a Viareggio (LU) il 1° luglio 2003 al n. 1361, e trascritto a Lucca il 2 luglio 2003 al n. 7720 di registro particolare;

--dai signori _____ codice fiscale _____

per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà e _____, per i restanti diritti di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà, e solidalmente per l'intera piena proprietà, relativamente alle particelle 457 e 595 del Catasto Terreni di Camaione ed alla particella 1462 del foglio 42 del Catasto Fabbricati di Camaione, a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio MONACO di Viareggio (LU) in data 29 dicembre 2003, repertorio n. 31.241, raccolta n. 8.025, registrato a Viareggio (LU) il 30 dicembre 2003 al n. 2869, e trascritto a Lucca il 2 gennaio 2004 al n. 6 di registro particolare;

--dalla signora _____ codice fiscale _____, per i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alla particella 481 del Catasto Terreni di Camaione, e dalle signore _____ codice fiscale _____, e _____

, codice fiscale per i diritti pari a 6/12 (sei dodicesimi) della piena proprietà relativamente alla particella 474 del Catasto Terreni di Camaiore, per i diritti pari a 84/288 (ottantaquattro duecentottantottesimi) della piena proprietà relativamente alle particelle 72 e 78 del Catasto Terreni di Camaiore e per i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alle particelle 532, 471, e 478, per atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabio MONACO di Viareggio (LU) in data 18 luglio 2007, repertorio n. 40.285, raccolta n. 12.322, registrato a Viareggio (LU) il 26 luglio 2007 al n. 2608, serie 1T, trascritto a Lucca il 27 luglio 2007 ai nn. 9545, 9546, 9547, 9548, 9549 e 9550 di registro particolare;

--dai signori nata ad , codice fiscale
codice fiscale
, codice
codice

fiscale
fiscale (

codice fiscale , ciascuno per i propri diritti e solidalmente per i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alle particelle 461, 465, 480, 472, 473, 466, e 477 del Catasto Terreni di Camaiore, per i diritti pari a 6/12 (sei dodicesimi) della piena proprietà relativamente alla particella 474 del Catasto Terreni di Camaiore, e per i diritti pari a 204/288 (duecentoquattro duecentottantottesimi) della piena proprietà relativamente alle particelle 72 e 78 del Catasto Terreni di Camaiore, per atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Fabio MONACO di Viareggio in data 19 luglio 2007, repertorio n. 40.287, raccolta n. 12.324, registrato a Viareggio (LU) il 26 luglio 2007 al n. 2609, serie 1T, trascritto a Lucca il 27 luglio 2007 ai nn. 9554, 9555, 9556, 9557, 9558 e 9559 di registro particolare.

Con atto di fusione ai rogiti del Notaio Monaco Fabio di Viareggio in data 23 dicembre 2014, repertorio n. 51.482, raccolta n. 20.187, registrato a Viareggio in data 29 dicembre 2014 al n. 4476, serie 1T, trascritto a Lucca il 29 dicembre 2014 al n. 11887 di formalità, è stata attuata la fusione per incorporazione della società con unico socio, nella società

In relazione ai succitati contratti di compravendita autenticati nelle sottoscrizioni dal Notaio Monaco Fabio di Viareggio in data 18 luglio 2007, repertorio n. 40.285 e in data 19 luglio 2007, repertorio n. 40.287, si rileva e sottolinea che, con riferimento a una parte dei diritti trasferiti alla società sulle particelle 72 e 78 del foglio 42 di Camaiore rispettivamente dalle signore (complessivamente 84/288) e dai signori

ed ai titoli di provenienza nella parte venditrice, viene negli stessi indicato quanto segue: "la restante parte di diritti di comproprietà pervenuti alla parte alienante secondo quanto la medesima dichiara e garantisce, per usucapione maturata prima dell'entrata in vigore della legge 19 maggio 1975 n. 151 a seguito di pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale acquistato in modo non violento né clandestino, usucapione peraltro mai dichiarata giudizialmente; in relazione a quanto sopra affermato dalla parte alienante la parte acquirente esonera il Notaio autenticante da ogni responsabilità circa la veridicità di tale dichiarazione ed esonera la parte alienante dall'obbligo di procedere all'accertamento giudiziale dell'intervenuta usucapione; in ogni caso la parte alienante garantisce la parte acquirente da qualunque pretesa, azione, rivalsa o quant'altro dovesse essere rivendicato da terzi sull'immobile in oggetto."

Lo scrivente sottolinea che la circostanza esposta, limitatamente ad alcuni diritti sulle particelle originarie 72 e 78 in ordine ai quali non sono stati rintracciati titoli di provenienza, non permette di garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio risultando l'atto di acquisto stipulato in data 18 luglio 2007.

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa quanto segue:

-alla signora _____ nata in Regno Unito il _____, codice fiscale _____, i diritti pari all'intera piena proprietà, relativamente alla particelle 682, 683, e 684 del foglio 42 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Arnaldo SARTINI di Viareggio (LU) in data 4 aprile 1963, repertorio n. 10.873, raccolta n. 1.800, registrato a Viareggio (LU) il 24 aprile 1963 al n. 2.372, volume 119, e trascritto a Lucca il 29 aprile 1963 al n. 2.662 di registro particolare;

-ai signori _____, codice fiscale _____ e _____, codice fiscale _____, i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà relativamente alle particelle 457 e 595 del Catasto Terreni di Camaiore ed alla particella 1462 del foglio 42 del Catasto Fabbricati di Camaiore, sono pervenuti a seguito di Successione in morte di _____, giusta Denuncia n. 32, Volume 3001, registrata a Firenze il 28 giugno 1991, e trascritta a Lucca in data 18 giugno 1994 al n. 6.574 di registro particolare. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 10 gennaio 2004 al n. 241 di registro particolare;

-alla signora _____ codice fiscale _____ i restanti diritti di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà relativamente alle particelle 457 e 595 del Catasto Terreni di Camaiore ed alla particella 1462 del foglio 42 del Catasto Fabbricati di Camaiore, sono pervenuti a seguito di Successione in morte di _____ che era nato a Firenze (FI) il 30 aprile 1904, codice fiscale _____, giusta Denuncia n. 69, Volume 3453, registrata a Firenze il 28 settembre 2001, e trascritta a Lucca in data 19 maggio 2004 al n. 5.523 di registro particolare, previa rinuncia all'eredità da parte di _____ con atto ai rogiti del Notaio Elena CANTUCCI di Firenze del 27 aprile 1999, repertorio n. 72.606, registrato a Firenze il 5 maggio 1999. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 10 gennaio 2004 al n. 242 di registro particolare;

-alla signora _____, codice fiscale _____, i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alla particella 481 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti a seguito di Successione in morte di _____, codice fiscale _____, giusta Denuncia n. 30, Volume 1634, registrata a Lucca il 25 maggio 2004, e trascritta a Lucca in data 13 agosto 2004 al n. 9.618 di registro particolare. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.551 di registro particolare, mentre alla signora _____

_____ i diritti pari all'intera piena proprietà erano pervenuti a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio IANTAFFI di Camaiore (LU) in data 9 ottobre 1969, repertorio n. 94.391, raccolta n. 2.775, registrato a Viareggio (LU) il 24 ottobre 1969 al n. 2343, volume 138, e trascritto a Lucca il 5 novembre 1969 al n. 7.403 di registro particolare;

-alle signore

, codice fiscale

i diritti pari a 6/12 (sei dodicesimi) della piena proprietà relativamente alla particella 474 del Catasto Terreni di Camaiore ed i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alla particella 471 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 24 febbraio 1992, repertorio n. 145.500, raccolta n. 10.730, registrato a Lucca (LU) il 16 marzo 1992 al n. 1.108, ed ivi trascritto in data 9 marzo 1992 ai nn. 3.302, 3.303 e 3.304 di registro particolare; in parte per Successione in morte di

, codice fiscale

, giusta Denuncia n. 53, Volume 573, registrata a Viareggio (LU) il 12 marzo 1996, e trascritta a Lucca in data 22 luglio 1996 al n. 6.311 di registro particolare, previa rinuncia all'eredità da parte di con atto ai rogiti del Notaio Adriana IANTAFFI di Camaiore (LU) del 22 gennaio 1996, repertorio n. 29.743, registrato a Viareggio (LU) l'8 febbraio 1996 al n. 361. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.552 di registro particolare; ed in parte per Successione in morte di che era

, codice fiscale

, deceduto

, giusta Denuncia n. 53, Volume 622, registrata a Viareggio (LU) il 14 luglio 1999, e trascritta a Lucca in data 20 agosto 1999 al n. 8.421 di registro particolare, e successive denunce integrative registrate a Viareggio (LU) al n. 38, Volume 667, trascritta a Lucca il 13 novembre 2002 al n. 13.183 di registro particolare, e n. 46, volume 696, trascritta a Lucca il 10 maggio 2006 al n. 5.844, previa rinuncia all'eredità da parte di come indicato nei titoli di provenienza. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.553 di registro particolare;

-alle signore

codice fiscale

i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alla particella 478 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 20 agosto 1993, repertorio n. 157.704, raccolta n. 11.147, registrato a Lucca (LU) il 7 settembre 1993 al n. 2.465, ed ivi trascritto in data 29 novembre 1993 ai nn. 11.239 e 11.240 di registro particolare; ed in parte per Successione in morte di

, codice fiscale

deceduto il 15 febbraio 1999, giusta Denuncia n. 53, Volume 622, registrata a Viareggio (LU) il 14 luglio 1999, e trascritta a Lucca in data 20 agosto 1999 al n. 8.421 di registro particolare, e successive denunce integrative registrate a Viareggio (LU) al n. 38, Volume 667, trascritta a Lucca il 13 novembre 2002 al n. 13.183 di registro particolare, e n. 46, volume 696, trascritta a Lucca il 10 maggio 2006 al n. 5.844, previa rinuncia all'eredità da parte di come indicato nei titoli di provenienza. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.553 di registro particolare; - alla signora

i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alla particella 532 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti per Successione in morte di

codice fiscale

, deceduto il , giusta Denuncia n. 53, Volume 622, registrata a Viareggio (LU) il 14 luglio 1999, e trascritta a Lucca in data 20 agosto 1999 al n. 8.421 di registro particolare, e successive denunce integrative registrate a Viareggio (LU) al n. 38, Volume 667, trascritta a Lucca il 13 novembre 2002 al n. 13.183 di registro particolare, e n. 46,

volume 696, trascritta a Lucca il 10 maggio 2006 al n. 5.844, previa rinuncia all'eredità da parte di
come indicato nei titoli di provenienza. Accettazione tacita di eredità
trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.553 di registro particolare;

-alle signore

codice fiscale

, codice fiscale

, i diritti complessivi pari a 84/288 (ottantaquattro duecentoottantottesimi) della
piena proprietà relativamente alle particelle 72 e 78 del Catasto Terreni di Camaiore, sono
pervenuti in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU)
in data 24 febbraio 1992, repertorio n. 145.500, raccolta n. 10.730, registrato a Lucca (LU) il 16
marzo 1992 al n. 1.108, ed ivi trascritto in data 9 marzo 1992 ai nn. 3.302, 3.303 e 3.304 di
registro particolare; in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di
Lucca (LU) in data 20 agosto 1993, repertorio n. 157.704, raccolta n. 11.147, registrato a Lucca
(LU) il 7 settembre 1993 al n. 2.465, ed ivi trascritto in data 29 novembre 1993 ai nn. 11.239 e
11.240 di registro particolare; in parte per Successione in morte di che era

, codice fiscale

, deceduto

, giusta Denuncia n. 53, Volume 622, registrata a Viareggio (LU) il 14 luglio 1999, e
trascritta a Lucca in data 20 agosto 1999 al n. 8.421 di registro particolare, e successive denunce
integrative registrate a Viareggio (LU) al n. 38, Volume 667, trascritta a Lucca il 13 novembre 2002
al n. 13.183 di registro particolare, e n. 46, volume 696, trascritta a Lucca il 10 maggio 2006 al n.
5.844, previa rinuncia all'eredità da parte di come indicato nei titoli di
provenienza.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.553 di registro
particolare; ed infine, in parte, per usucapione maturata prima dell'entrata in vigore della legge
19 maggio 1975 n. 151 a seguito di pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale acquistato in
modo non violento nè clandestino, usucapione peraltro mai dichiarata giudizialmente;

-ai signori

codice fiscale

, codice fiscale

, codice

fiscale i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alle particelle
461, 465, e 480 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti in parte per Successione in morte
di GUIDI Rita che era nata a Lucca (LU) il 16 giugno 1904, codice fiscale
deceduta il 15 febbraio 1986, giusta Denuncia n. 5, Volume 443, registrata a Viareggio (LU) il 13
agosto 1986, e trascritta a Lucca in data 25 novembre 1987 al n. 9.859 di registro particolare,
previa rinuncia all'eredità da parte di con dichiarazione resa alla Pretura di
Viareggio (LU) in data 11 agosto 1986, registrata a Viareggio (LU) il 18 agosto 1986 al n. 902.
Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.560 di registro
particolare; ed in parte per Successione in morte di

,
giusta Denuncia n. 94, Volume 708, registrata a Viareggio (LU) il 29 giugno 2007, e trascritta a
Lucca in data 29 agosto 2007 al n. 10.861 di registro particolare.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.561 di registro
particolare.

-alle signore

codice fiscale

codice

fiscale i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alla particella 472 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti per Successione in morte di

, giusta Denuncia n. 94, Volume 708, registrata a Viareggio (LU) il 29 giugno 2007, e trascritta a Lucca in data 29 agosto 2007 al n. 10.861 di registro particolare.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.561 di registro particolare.

-ai signori

, codice fiscale

codice fiscale

, i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alla particella 473 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti in parte per Successione testamentaria in morte di

codice fiscale

, giusta Denuncia n. 5, Volume 514, registrata a Viareggio (LU) il 30 novembre 1993, e trascritta a Lucca in data 11 dicembre 1993 al n. 11.658 di registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 13 febbraio 1992, repertorio n. 145.259, registrato a Lucca (LU) il 27 febbraio 1992 al n. 665 ed ivi trascritto in data 3 marzo 1992 al n. 3.181 di registro particolare. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.562 di registro particolare; ed in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 24 febbraio 1992, repertorio n. 145.500, raccolta n. 10.730, registrato a Lucca (LU) il 16 marzo 1992 al n. 1.108, ed ivi trascritto in data 9 marzo 1992 ai nn. 3.302, 3.303 e 3.304 di registro particolare;

-al signor

nato a Lucca (LU) il

, codice fiscale

i diritti pari a 6/12 (sei dodicesimi) della piena proprietà relativamente alla particella 474 del Catasto Terreni di Camaiore sono pervenuti in parte per Successione testamentaria in morte di

codice fiscale

deceduta il, giusta Denuncia n. 5, Volume 514, registrata a Viareggio (LU) il 30 novembre 1993, e trascritta a Lucca in data 11 dicembre 1993 al n. 11.658 di registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 13 febbraio 1992, repertorio n. 145.259, registrato a Lucca (LU) il 27 febbraio 1992 al n. 665 ed ivi trascritto in data 3 marzo 1992 al n. 3.181 di registro particolare. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.562 di registro particolare; ed in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 24 febbraio 1992, repertorio n. 145.500, raccolta n. 10.730, registrato a Lucca (LU) il 16 marzo 1992 al n. 1.108, ed ivi trascritto in data 9 marzo 1992 ai nn. 3.302, 3.303 e 3.304 di registro particolare;

-ai signor

codice fiscale

, codice fiscale

, codice fiscale

codice fiscale

i diritti pari all'intera piena proprietà relativamente alle particelle 466 e 477 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 20 agosto 1993, repertorio n. 157.704, raccolta n. 11.147, registrato a Lucca (LU) il 7 settembre 1993 al n. 2.465;

-ai signori

, codice fiscale

codice fiscale

codice fiscale

i diritti complessivi pari a 204/288 (duecentoquattro duecentoottantotesimi) della piena proprietà relativamente alle particelle 72 e 78 del Catasto Terreni di Camaiore, sono pervenuti in parte per Successione in morte di

deceduta

giusta Denuncia n. 5, Volume 443, registrata a Viareggio (LU) il 13 agosto 1986, e trascritta a Lucca in data 25 novembre 1987 al n. 9.859 di registro particolare, previa rinuncia all'eredità da parte di con dichiarazione resa alla Pretura di Viareggio (LU) in data 11 agosto 1986, registrata a Viareggio (LU) il 18 agosto 1986 al n. 902.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.560 di registro particolare; in parte per Successione testamentaria in morte di

giusta Denuncia n. 5, Volume 514, registrata a Viareggio (LU) il 30 novembre 1993, e trascritta a Lucca in data 11 dicembre 1993 al n. 11.658 di registro particolare, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 13 febbraio 1992, repertorio n. 145.259, registrato a Lucca (LU) il 27 febbraio 1992 al n. 665 ed ivi trascritto in data 3 marzo 1992 al n. 3.181 di registro particolare.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.562 di registro particolare; in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 24 febbraio 1992, repertorio n. 145.500, raccolta n. 10.730, registrato a Lucca (LU) il 16 marzo 1992 al n. 1.108, ed ivi trascritto in data 9 marzo 1992 ai nn. 3.302, 3.303 e 3.304 di registro particolare; in parte per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco RASPINI di Lucca (LU) in data 20 agosto 1993, repertorio n. 157.704, raccolta n. 11.147, registrato a Lucca (LU) il 7 settembre 1993 al n. 2.465, ed ivi trascritto in data 29 novembre 1993 ai nn. 11.239 e 11.240 di registro particolare; in parte per Successione in morte di

gennaio 2007, giusta Denuncia n. 94, Volume 708, registrata a Viareggio (LU) il 29 giugno 2007, e trascritta a Lucca in data 29 agosto 2007 al n. 10.861 di registro particolare. Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 27 luglio 2007 al n. 9.561 di registro particolare; ed infine, in parte, per usucapione maturata prima dell'entrata in vigore della legge 19 maggio 1975 n. 151 a seguito di pacifico ed ininterrotto possesso ultraventennale acquistato in modo non violento nè clandestino, usucapione peraltro mai dichiarata giudizialmente.

STORIA URBANISTICA DEL COMPARTO NORD

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari comprese nel Comparto Nord, risulta essere stato costruito in ordine ai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Camaiore:

- Permesso di Costruire n. 83, del 02/05/2011, P.E. n. 1328/2010, relativo alle opere pubbliche del complesso immobiliare; completa di Autorizzazione Paesaggistica n. 41/2011, P.E. n. 70/2010

- Permesso di Costruire n. 84, del 02/05/2011, P.E. n. 1325/2010, relativo alla nuova edificazione di sei fabbricati bifamiliari ad uso residenziale ed un edificio ad uso uffici; completa di Autorizzazione Paesaggistica n. 40/2011, P.E. n. 69/2010

Successivamente, per alcune opere realizzate in difformità dai suddetti provvedimenti edilizi, sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 77 del 20/07/2016, P.E. n. 221/2014, completa di Autorizzazione Paesaggistica n. 62/2014, P.E. n. 55/2014

Per modifiche interne e di prospetto, relativo a tutte le unità residenziali del comparto, con esclusione del map. 2345 e del map. 2309 (uffici)

A seguito del rilascio dei suddetti titoli sono state depositate le relative comunicazioni e attestazioni:

- Comunicazione di Fine Lavori e Conformità p.g. n. 31849 del 03/06/2016 con Deposito dello Stato Finale
- Attestazione di Agibilità p.g. n. 31851 del 03/06/2016

In seguito risultano inoltre presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. 9832 del 14/02/2017, P.E. n. 132/2017, per modifiche interne al piano seminterrato dell'unità residenziale identificata dal map. 2362 sub. 1-2-3
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. 51135 del 29/08/2023, P.E. n. 873/2023, per opere di straordinaria manutenzione delle unità ad uso uffici identificate dal map. 2309 sub. 1-2-3-4-5 - Intestata a Bonuccelli Antonio, presumibilmente per errore di registrazione negli atti comunali
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n. 51139 del 29/08/2023, P.E. n. 875/2023, per opere di straordinaria manutenzione dell'unità residenziale identificata dal map. 2312 sub. 4-5 - Intestata a Bonuccelli Antonio, presumibilmente per errore di registrazione negli atti comunali

Infine, per alcune modeste difformità riscontrate sulle abitazioni, sono state presentate le seguenti pratiche:

- Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12901 del 08/03/2021, P.E. n. 155/2021, completa di Autorizzazione Paesaggistica n. 86/2021

In relazione alle unità immobiliari individuate dai map. 2316 sub. 4-5-6, map. 2320 sub. 4-5-6, map. 2362 sub. 1-2-3, map. 2348 sub. 4-5-6

- Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 12916 del 08/03/2021, P.E. n. 260/2021, completa di Autorizzazione Paesaggistica n. 85/2021

In relazione alle unità immobiliari individuate dai map. 2345 sub. 4-5-6

Si precisa che entrambe le istanze suddette risultano archiviate, con provvedimento del Comune di Camaiore comunicato in data 01/03/2024, con la motivazione che qui si riporta:

"... Visto il regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di errori materiali negli atti edilizi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 28/04/2021;

Dato atto:

- che in data 23/11/2023 con prot. n. (69519-69523) è stata comunicata l'archiviazione dell'istanza in oggetto perché l'intervento non necessitava di sanatoria in quanto ricompreso nelle fattispecie di cui all'art. 1 del Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di errori materiali negli atti edilizi sopracitato rappresentando che, conseguentemente, l'istanza era acquisita come deposito dello stato di fatto dell'immobile ai sensi del D.C.C. n. 19/2021 sebbene affinché producesse suoi effetti avrebbe dovuto essere completata integrandola di alcuni documenti specificati nella suddetta nota del 23/11/2023;
- che per la suddetta integrazione veniva assegnato il termine di 30 gg dal ricevimento avvertendo che decorso il termine di trenta giorni, senza che il deposito venisse conformato, lo stesso sarebbe stato dichiarato improcedibile e archiviato senza esito con successivo provvedimento;
- che la suddetta nota veniva ricevuta in data 23/11/2023 a mezzo pec e che entro il termine fissato dei 30 gg non perveniva alcuna conformazione;

SI COMUNICA

l'archiviazione senza esito per improcedibilità dell'istanza e la sua inefficacia ai sensi del vigente Regolamento per la Semplificazione ..."

Da ciò si deduce che, se pur la pratica di sanatoria edilizia di parte immobili residenziali sia stata archiviata, gli stessi risultano rappresentare (o risultavano al momento dell'istanza) modifiche non qualificabili come difformità ma come semplici differenze grafiche regolarizzabili mediante la procedura prevista nel Regolamento n. 19/2021.

Precisazioni

In relazione all'agibilità si ritiene opportuno far presente che l'articolo 5 della Convenzione Edilizia stipulata con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Camaiore in data 11/02/2011, repertorio n. 16502, trascritta a Lucca il 09/03/2011 al n. 2401 particolare, prevede, fra l'altro, che: *"... il certificato di collaudo tecnico amministrativo nonché la cessione delle aree e delle opere, saranno necessari non solo allo svincolo della fideiussione prevista all'art. 4 ma anche per la attestazione/certificazione di agibilità e abitabilità delle Unità Immobiliari previste nel Piano Attuativo."*

Pertanto ad oggi l'Attestazione di Agibilità p.g. n. 31851 del 03/06/2016 sopra elencata è da considerarsi "sospesa" o comunque priva dei pre-requisiti richiesti dalla convenzione stipulata con il Comune di Camaiore, in quanto la cessione delle aree e delle opere "pubbliche" non è ancora avvenuta.

Vincoli

L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

- DATI COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI DEL COMPARTO SUD -

STORIA CATASTALE DEL COMPARTO SUD

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che tutti gli immobili costituenti il Comparto Sud insistono su un'area in origine rappresentata dalle particelle 2103 (ex porzione "b" della particella 99), 2104 (ex porzione "c" della particella 99), 2107 (ex porzione "b" della particella 1413), 2110 (ex porzione "c" della particella 100), 2111 (ex porzione "a" della particella 1412), 2114 (ex porzione "d" della particella 1412), 2115 (ex porzione "e" della particella 1412), 2116 (ex porzione "a" della particella 1411), 2118 (ex porzione "c" della particella 1411), 2119 (ex porzione "d" della particella 1411) del foglio 42 del Catasto Terreni di Camaione, e a tal fine si precisa quanto segue:

- l'attuale mappale 2119, ente urbano di mq. 160, deriva dalla fusione dei mappali 2119 di mq. 140 (ex porzione "d" della particella 1411) e 2115 di mq. 20 (ex porzione "e" della particella 1412), a seguito di Tipo Mappale del 2 dicembre 2008, pratica n° LU0245893; a sua volta il mappale 2119 di mq. 140 è derivato dal frazionamento del mappale 1411 di mq. 850 mentre il mappale 2115 di mq. 20 è derivato dal frazionamento del mappale 1412 di mq. 3.495, il tutto a seguito di Frazionamento del 23 maggio 2005, pratica n° LU0080184; infine il mappale 1411 di mq. 850 è derivato dal frazionamento del mappale 100 di mq. 5.510 mentre il mappale 1412 di mq. 3.495 è derivato dal frazionamento del mappale 99 di mq. 9.400 il tutto a seguito di Frazionamento del 21 luglio 1983, n° 81.1/1983.
- l'attuale mappale 2139, ente urbano di mq. 2.990, deriva dalla fusione dei mappali 2104 di mq. 245 (ex porzione "c" della particella 99), 2111 di mq. 2.430 (ex porzione "a" della particella 1412), e 2118 di mq. 315 (ex porzione "c" della particella 1411), a seguito di Tipo Mappale del 19 agosto 2008, pratica n° LU0179345; a sua volta il mappale 2104 di mq. 245 è derivato dal frazionamento del mappale 99 di mq. 1.690, il mappale 2111 di mq. 2.430 è derivato dal frazionamento del mappale 1412 di mq. 3.495 ed il mappale 2118 di mq. 315 è derivato dal frazionamento del mappale 1411 di mq. 850, il tutto a seguito di Frazionamento del 23 maggio 2005, pratica n° LU0080184; infine il mappale 99 di mq. 1.690 è derivato dal frazionamento del mappale 99 di mq. 9.400, il mappale 1411 di mq. 850 è derivato dal frazionamento del mappale 100 di mq. 5.510, ed il mappale 1412 di mq. 3.495 è derivato dal frazionamento del mappale 99 di mq. 9.400 il tutto a seguito di Frazionamento del 21 luglio 1983, n° 81.1/1983.
- l'attuale mappale 2140, ente urbano di mq. 2.355, deriva dalla fusione dei mappali 2103 di mq. 360 (ex porzione "b" della particella 99), 2107 di mq. 1.340 (ex porzione "b" della particella 1413), 2110 di mq. 120 (ex porzione "c" della particella 100), mappale 2114 di mq. 370 (ex porzione "d" della particella 1412), e 2116 di mq. 165 (ex porzione "a" della particella 1411), a seguito di Tipo Mappale del 19 agosto 2008, pratica n° LU0179345; a sua volta il mappale 2103 di mq. 360 è derivato dal frazionamento del mappale 99 di mq. 1.690, il mappale 2107 di mq. 1.340 è derivato dal frazionamento del mappale 1413 di mq. 3.160, il mappale 2110 di mq. 120 è derivato dal frazionamento del mappale 100 di mq. 5.510, il mappale 2114 di mq. 370 è derivato dal frazionamento del mappale 1412 di mq. 3.495, ed il mappale 2116 di mq. 165 è derivato dal frazionamento del mappale 1411 di mq. 850, il tutto a seguito di Frazionamento del 23 maggio 2005, pratica n° LU0080184; infine il mappale 99 di mq. 1.690 è derivato dal frazionamento del mappale 99 di mq. 9.400, il mappale 1411 di mq. 850 è

derivato dal frazionamento del mappale 100 di mq. 5.510, il mappale 1412 di mq. 3.495 ed il mappale 1413 di mq. 3.160 sono derivati dal frazionamento del mappale 99 di mq. 9.400, il tutto a seguito di Frazionamento del 21 luglio 1983, n° 81.1/1983.

STORIA IPOTECARIA DEL COMPARTO SUD

L'area costituente il "Comparto Sud" e sulla quale insistono gli immobili descritti nei Cespiti di cui al Capitolo Quarto, è pervenuta alla società _____ per contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio MONACO di Viareggio (LU) del 29 luglio 2005, repertorio n. 35.760, raccolta n. 9.731, registrato a Viareggio (LU) il 4 agosto 2005 al n. 2.339 serie 1T, e trascritto a Lucca il 5 agosto 2005 al n. 9.237 di registro particolare.

Con il suddetto contratto la società _____ ebbe ad acquistare per i diritti di 2/3 (due terzi) dalla _____ con sede in Viareggio e per i diritti di 1/3 (un terzo) dall'

_____ con sede a Viareggio, la piena proprietà delle aree rappresentate al Catasto Terreni di Camaiore, nel foglio 42, dai mappali 2103, 2104, 2107, 2110, 2111, 2114, 2115, 2116, 2118, 2119.

Con atto di fusione ai rogiti del Notaio Monaco Fabio di Viareggio in data 23 dicembre 2014, repertorio n. 51.482, raccolta n. 20.187, registrato a Viareggio in data 29 dicembre 2014 al n. 4476, serie 1T, trascritto a Lucca il 29 dicembre 2014 al n. 11.887 di formalità, è stata attuata la fusione per incorporazione della società _____ con unico socio, nella società _____

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che la proprietà sulle suddette aree, per i diritti indicati, era pervenuta alle danti causa della società _____ in forza di successione testamentaria della signora _____ che era nata a Viareggio (LU) il 19 settembre 1896, codice fiscale _____

_____, dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio (LU) al n° 24, Volume 411, trascritta a Lucca il 10 novembre 1983 al n. 9.210 di registro particolare, e successiva dichiarazione integrativa presentata all'ufficio del Registro di Viareggio al n° 77, Volume 664, trascritta a Lucca il 31 dicembre 2002 al n. 15.242 di registro particolare, regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Arnaldo SARTINI in data 10 febbraio 1983, repertorio n. 31.767, registrato a Viareggio il 1° marzo 1983 al n. 868, trascritto a Lucca per acquisto di legato in data 5 agosto 2005 al n. 9.213 di registro particolare.

STORIA URBANISTICA DEL COMPARTO SUD

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari comprese nel Comparto Sud, risulta essere stato costruito in ordine ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 215 del 26/07/2005, P.E. n. 75/2005 e successivo Permesso di Costruire in variante n. 129 del 26/03/2007, P.E. n. 1665/2006, per la realizzazione degli immobili ad uso residenziale ed uffici
- Permesso di Costruire n. 216 del 26/07/2005, P.E. n. 76/2005 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivo Permesso di Costruire n. 267 del 06/10/2009, P.E. n. 1364/2009 per il completamento delle opere di urbanizzazione

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 67 del 25/02/2008, P.E. n. 1322/2007, per opere eseguite in difformità ai predetti titoli abilitativi; completa di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica n. 5/2008
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 08/03/2010, P.E. n. 1692/2009, per opere eseguite in difformità ai predetti titoli abilitativi

A seguito del rilascio dei suddetti titoli sono state presentate le relative pratiche e attestazioni:

- Deposito dello Stato Finale p.g. n. 60992 del 14/11/2008
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità p.g. n. 65701 del 18/12/2009 per le unità residenziali ed uffici, e p.g. n. 65703 per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli:

- Autorizzazione Edilizia n. 29595 del 15/06/2011 relativa a lavori di straordinaria manutenzione con lievi modifiche interne al piano seminterrato dell'unità individuata dal map. 2139 sub. 23.
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 3 del 07/01/2019, P.E. n. 944/2018, per difformità sulle unità residenziali del comparto identificate dal map. 2139, sub. 9-10 / 15-16 / 19-20 / 21-22

Precisazioni

In relazione all'agibilità si ritiene opportuno far presente che l'articolo 5 della Convenzione Edilizia stipulata con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Camaione in data 11/02/2011, repertorio n. 16502, trascritta a Lucca il 09/03/2011 al n. 2401 particolare, prevede, fra l'altro, che: *"... il certificato di collaudo tecnico amministrativo nonché la cessione delle aree e delle opere, saranno necessari non solo allo svincolo della fideiussione prevista all'art. 4 ma anche per la attestazione/certificazione di agibilità e abitabilità delle Unità Immobiliari previste nel Piano Attuativo."*

Pertanto ad oggi l'Attestazione di Agibilità p.g. n. 31851 del 03/06/2016 sopra elencata è da considerarsi "sospesa" o comunque priva dei pre-requisiti richiesti dalla convenzione stipulata con il Comune di Camaione, in quanto la cessione delle aree e delle opere "pubbliche" non è ancora avvenuta.

Vincoli

L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, in ordine al D.M. n. 185/1985.

METODO DI STIMA

Il metodo utilizzato nella presente perizia di stima è il **"Market Comparison Approach" (MCA)**, il quale: **"è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra loro in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato."**

L' **MCA** è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, etc) e quelle tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di mercato, prezzi o canoni di mercato, caratteristiche degli immobili simili, ecc.). L'applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi e/o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (c.d. comparabili) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi e dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari.

La procedura estimativa del **MCA** prevede le seguenti fasi:

- identificazione del segmento di mercato
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato del soggetto
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso il soggetto da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale
- rilevazione dei dati immobiliari completi;
- scelta delle caratteristiche immobiliari
- compilazione della tabella dei dati
- compilazione della tabella dei prezzi marginali
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati

Definizioni

Superficie esterna lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui dell'edificio;

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Superficie interna lorda (SIL)

Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale m. 1,50 dal piano pavimento

La SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interni;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianto interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo

La SIL non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

Superficie interna netta (SIN)

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezza per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

La SIN include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici dei sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muri o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.) ;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

La SIN non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)

Il criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) comporta la determinazione delle superfici costituite:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ per quelle interne a confine con altre proprietà e locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80 m, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50 m, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i seguenti criteri:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili), e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimesse/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville/villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti

10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni, le quali dovranno essere argomentate/esplicitate dal valutatore immobiliare del Rapporto di Valutazione, in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Applicazione al caso in esame

Nella presente procedura, per la determinazione delle superfici sia del soggetto di stima che dei comparabili è stata adottata la **SIN** rilevata graficamente dalle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari.

Per il calcolo delle superfici ragguagliate, ovvero per i rapporti mercantili, viene adottato il **SIM** con l'aggiunta di alcuni coefficienti relativi a caratteristiche che sono state determinate per analogia con quelli similari previsti.

Altri rapporti mercantili oltre a coefficienti superfici

Per lo sviluppo della valutazione col metodo **MCA** nel caso di specie, si è previsto l'utilizzo di rapporti mercantili che, ove ritenuto necessario, sono stati in parte modificati.

Per prendere completa cognizione dei rapporti citati si fa riferimento alle tabelle di calcolo del **MCA** riportate nella stima di ogni singolo lotto, segnatamente con riguardo a:

- **Saggio di Variazione Annuo dei Prezzi**
- **Superfici accessorie**
- **Superfici pertinenziali**
- **Valore dei servizi igienici**
- **Vita media dei servizi igienici**
- **Vetustà dei servizi igienici**
- **Incidenza della conformità urbanistica**

Segue la Perizia Tecnica e di Stima dei singoli Lotti

Lucca, 10 maggio 2024

GEOMETRA ENRICO BIANUCCI