

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -

Liquidazione Giudiziale n° 71 / 2022

Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore
Dott. BELLOMO Donato

Perizia Tecnica di Stima
diritti di proprietà su unità immobiliare in Comune di Forte dei Marmi

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1.399, con studio in Lucca, Via Mazzini n. 70, tel. 0583 467 579, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente relazione al Dottor BELLOMO Donato, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società

rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n. 71/2023, Sentenza n. 82/2023 pubblicata il 10 ottobre 2023, Repertorio n. 140/2023 del 10 ottobre 2023, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima della quota di comproprietà indivisa pari ad 1/9 (un nono) - corrispondente convenzionalmente ad un posto auto - su un parcheggio automatizzato ("montauto") ubicato al piano interrato del fabbricato sito in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Marco Polo n. 2/C angolo Via Giacomo Matteotti.

INDICE GENERALE

PREMESSO.....	1
LOTTO UNICO.....	4
Oggetto.....	4
Confini.....	4
Referenze Catastali.....	5
Note sul catasto.....	6
Provenienza Ventennale.....	6
Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli.....	7
-Trascrizioni:.....	7
- Iscrizioni:.....	8
Servitù.....	8
Possesso.....	8
Stato dell'immobile, APE e altre notizie.....	8
Vincoli.....	9
Condominio.....	10
Situazione urbanistico-edilizia.....	11
- Stato legittimo e analisi dello stato dei luoghi.....	13
Limiti e assunzioni.....	15
Precisazioni.....	17
Stima.....	18
- Descrizione Particolareggiata.....	18
- Valutazione.....	20

PREMESSO

- che la società
risulta titolare della quota di comproprietà indivisa pari ad 1/9 (un nono) - corrispondente convenzionalmente ad un posto auto - su un parcheggio automatizzato

(“montauto”) ubicato al piano interrato ma accessibile dal piano terra del fabbricato sito in Forte dei Marmi (LU), Via Marco Polo n. 2/C angolo Via Giacomo Matteotti;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un LOTTO UNICO che individuerà i diritti oggetto di perizia;

- che il CTU ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, del Comune di Forte dei Marmi (LU);

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del “valore di mercato”, cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell’immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

... accertamento ed analisi dell’immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita “due diligence” ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la “due diligence” è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a

conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

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

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

... calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che prendono il nome di “rapporto mercantile” e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti “web” del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

... determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Tutto ciò premesso si espone quanto segue:

LOTTO UNICO

Oggetto.

La quota di comproprietà indivisa pari ad 1/9 (un nono) - corrispondente convenzionalmente ad un posto auto - spettante alla società

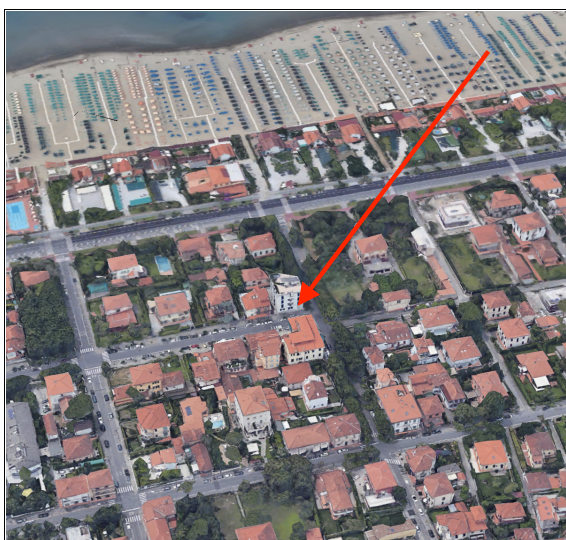


immagine estratta da Google Earth

iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio

Toscana Nord-Ovest

numero REA LU - 103773, su un

parcheggio automatizzato ("montauto") predisposto per l'alloggiamento di complessivi 9 (nove) autoveicoli, ubicato al piano interrato, ma accessibile dal piano terra del fabbricato condominiale denominato "Condominio Piccolo Corallo", sito in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Marco Polo n. 2/C angolo Via Giacomo Matteotti.

Confini.

L'autorimessa meccanizzata ("montauto") interrata confina nell'insieme con muri perimetrali verso Via Marco Polo, verso Via Giacomo Matteotti, verso le limitrofe proprietà e con vano scala condominiale individuato dalla particella 27 sub. 7, mentre l'accesso automatizzato a piano terra confina con Via Giacomo Matteotti, appartamento individuato dalla particella 27 sub. 1,

portico coperto individuato dalla particella 27 sub. 7 e Via Marco Polo, il tutto come risulta dagli atti catastali e salvo altri e più recenti confini.

Referenze Catastali.

L'autorimessa meccanizzata (“montauto”), sulla quale competono alla società visti gli atti di vendita di diritti immobiliari dalla stessa già disposti, i diritti di 1/9 (un nono) pro indiviso, risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Lucca Territorio, Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Forte dei Marmi (LU), nel foglio 13 mappale 27 subalterno 6, bene comune censibile comune ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5 del mappale 27, con categoria C/6, classe 5, consistenza catastale 194 mq., superficie catastale totale 194 mq., rendita catastale € 1.362,62, a seguito delle seguenti variazioni:

- variazione toponomastica d'ufficio n. 41636.1/2020 del 15 settembre 2020 prot. n. LU0070341 in atti catastali in pari data;

- variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 25169.1/2020 del 12 luglio 2020 prot. n. LU0047321 in atti catastali in pari data;

- variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 9 novembre 2015,

- variazione toponomastica richiesta dal comune n.8530.1/2011 del 24 gennaio 2011, prot. n. LU0019132, in atti catastali da pari data,

- variazione nel classamento n.3028.1/2004 del 23 marzo 2004, prot.n.LU0051024, in atti catastali da pari data,

- variazione per divisione ampliamento demolizione parziale diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n.6499.1/2003 dell'11 aprile 2003, prot. n. 97313, in atti catastali da pari data;

- variazione per ristrutturazione n. 6211.1/1989 del 17 novembre 1989, prot. n. 96279, in atti catastali dal 22 maggio 2000;

- variazione nel classamento n. 7704/1985 del 15 novembre 1985, in atti catastali dal 13 ottobre 1999;

- variazione per ampliamento n.7704/1985 del 13 novembre 1985, in atti catastali dall'1 giugno 1990;

- impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Note sul catasto.

La planimetria catastale raffigurante il parcheggio, censito come bene comune censibile, identificato dall'unità immobiliare rappresentata nel foglio di mappa 13, mappale 27 subalterno 6, corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi se si escludono generalizzate approssimazioni grafiche.

Il parcheggio automatizzato interrato risulta censito in Catasto Fabbricati come "bene comune censibile", montauto ed autorimessa comuni ai sub. 1, 2, 3, 4, 5 del mappale 27 del foglio 13, privo di intestazione. In relazione al fatto che i diritti pari a 8/9 (otto noni) - corrispondenti convenzionalmente a 8 posti auto - sono stati venduti a soggetti terzi, due dei quali con proprietà al di fuori del complesso condominiale di cui è porzione l'autorimessa, lo scrivente ritiene opportuno e necessario che i comproprietari dell'unità immobiliare in questione provvedano con la predisposizione di una variazione catastale per la trasformazione dello stesso da "bene comune censibile" ad unità immobiliare ordinaria di categoria catastale C/6, cointestata a tutti i soggetti titolari dei diritti di comproprietà così come risultanti dagli atti pubblici notarili.

Lo scrivente precisa che l'aggiornamento della posizione catastale dell'immobile è posta a carico dell'aggiudicatario per i diritti pro-quota; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore di vendita giudiziaria successivamente indicato.

Provenienza Ventennale.

Il compendio immobiliare, poi successivamente ristrutturato e dalla ristrutturazione del quale ha trovato origine l'autorimessa descritta, pervenne alla società _____ dalla società _____ con _____, con atto ricevuto dal Notaio Francesco Rizzo di Viareggio (LU), del 1° luglio 1993, repertorio n. 203555/23400, registrato to a Viareggio (LU) il 20 luglio 1993 al n.1396 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 26 luglio 1993 al n. 5328 di registro particolare. La società _____ nel corso degli anni, ha provveduto a vendere complessivamente i diritti pari a 8/9 (otto noni) di proprietà sull'autorimessa in oggetto (riservandosi pertanto i diritti di 1/9 -un nono- di proprietà), in ordine ai seguenti atti:

- atto ai rogiti del Notaio Polacci Antonio, repertorio n. 15628/3800 del

30 luglio 2003, trascritto a Pisa il 6 agosto 2003 al n. 11.532 di registro particolare (Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi, foglio 13 mappale 27 sub. 4 e 1/9 su foglio 13 mappale 27 sub. 6);

- atto ai rogiti del Notaio Monaco Fabio, repertorio n. 30196/7651 dell'8 agosto 2003, trascritto a Pisa il 14 agosto 2003 al n. 11.929 di registro particolare (Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi, foglio 13 mappale 27 sub. 2 e 2/9 su foglio 13 mappale 27 sub. 6);

- atto ai rogiti del Notaio Guidugli Umberto, repertorio n. 99061/9714 del 23 ottobre 2003, trascritto a Pisa il 30 ottobre 2003 al n. 14.387 di registro particolare (Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi, foglio 13 mappale 27 sub. 3 e 1/9 su foglio 13 mappale 27 sub. 6);

- atto ai rogiti del Notaio Monaco Fabio, repertorio n. 30812/7833 del 6 novembre 2003, trascritto a Pisa il 17 novembre 2003 al n. 15.373 di registro particolare (Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi, foglio 13 mappale 27 sub. 5 e 1/9 su foglio 13 mappale 27 sub. 6);

- atto ai rogiti del Notaio Monaco Fabio, repertorio n. 32841/8521 del 12 luglio 2004, trascritto a Pisa il 17 luglio 2004 al n. 9.292 di registro particolare (Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi, foglio 13 mappale 27 sub. 1 e 1/9 su foglio 13 mappale 27 sub. 6);

- atto ai rogiti del Notaio Monaco Fabio, repertorio n. 42461/13866 del 6 ottobre 2008, trascritto a Pisa il 10 ottobre 2008 al n. 13.548 di registro particolare, successivamente rettificato con atto repertorio n. 42555/13929 del 30 ottobre 2008, trascritto a Pisa il 4 novembre 2008 al n. 14.651 di registro particolare (Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi, foglio 13 mappale 28 sub. 4 e mappale 832, graffati e 1/9 su foglio 13 mappale 27 sub. 6);

- atto ai rogiti del Notaio Monaco Fabio, repertorio n. 47177/17247 del 9 settembre 2011, trascritto a Pisa il 15 settembre 2011 al n. 10.383 di registro particolare (Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi, foglio 13 mappale 28 sub. 2 e mappale 831, graffati e 1/9 su foglio 13 mappale 27 sub. 6).

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

• Trascrizioni:

1) Convenzione edilizia trascritta a Pisa il 24 aprile 2001 al n. 3953 di

registro particolare, in ordine ad atto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal Dott. Giuliano Turri, Segretario Generale del Comune di Forte dei Marmi, il 12 gennaio 2001, repertorio n. 6033 a favore del Comune di Forte dei Marmi (LU), contro la piena proprietà spettante alla
sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU), foglio 23 mappale 27.

• Iscrizioni:

- Nulla.

Servitù.

Vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità esaminata, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Possesso.

Al momento del sopralluogo dello scrivente, avvenuto in data 24 marzo 2026, il badge per l'attivazione della piattaforma (corrispondente ad un posto auto all'interno dell'autorimessa meccanizzata interrata - "montauto"), risultava nella disponibilità dell'amministratore di condominio

Stato dell'immobile, APE e altre notizie.

Si precisa che:

a) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e dell'impianto automatizzato dell'autorimessa ("montauto") il quale risulta allacciato, per la fornitura di energia elettrica, al contatore condominiale del fabbricato. In relazione a tutto ciò, si precisa che la

vendita del presente Lotto è effettuata con gli impianti tecnologici in genere come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico, pro quota, di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma nonché alla eventuale denuncia agli organi competenti e all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

b) Per l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Forte dei Marmi (LU) nel foglio 13, mappale 27 sub. 6, non è stato né rintracciato, né redatto dallo scrivente, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni. Al riguardo si segnala che l'appendice "A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE" dell'allegato 1 al Decreto 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico, alla lettera "d" così recita: *"gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché incorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);"*;

c) Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

Vincoli.

Si precisa che:

- con atto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal Dott. Giuliano Turri, Segretario Generale del Comune di Forte dei Marmi, il 12 gennaio 2001, repertorio n. 6033, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pisa il 24 aprile 2001 al n. 3953 di registro particolare, la sottoscrisse con il Comune di Forte dei Marmi (LU) la Convenzione Edilizia

relativa ad un Piano di Intervento Integrato ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/1978, con cui il detto Comune concesse la trasformazione dell'edificio originario a destinazione turistico/ricettiva rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 13 mappale 27 sub. 6 in edificio avente carattere residenziale, previa corresponsione, da parte del soggetto attuatore, di un importo finalizzato alla realizzazione, da parte del Comune, di opere di urbanizzazione per soddisfare le esigenze di standards urbanistici comunali;

- dalle indagini esperite dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa, non sono state rintracciate trascrizioni, a carico dell'unità descritta, aventi ad oggetto vincoli di circolazione di cui alla Legge 24 marzo 1989 n. 122, cosiddetta "legge Tognoli";

- l'area ove trovasi il fabbricato condominiale di cui è porzione l'autorimessa, è assoggettata al vincolo paesaggistico di cui agli articoli 136 - immobili ed aree di notevole interesse pubblico e 142 lettera a) - i territori costieri - del Decreto Legislativo 42/2004;

- si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

Condominio.

Per il fabbricato condominiale di cui è porzione il parcheggio automatizzato, ("montauto") vige un regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali della proprietà e l'amministrazione dello stabile è affidata

Ai diritti di comproprietà pari ad 1/9 (un nono) spettanti alla società sull'autorimessa meccanizzata interrata ("montauto"), competono 111,112 / 1.000 di proprietà millesimale, Tabella "C" prevista dall'articolo 14 del Regolamento di Condominio vigente (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del garage automatico seminterrato) mentre non risultano millesimi di competenza sulla Tabella "A" prevista dall'articolo 12 del medesimo regolamento (spese di manutenzione ordinaria e

straordinaria di tutte quelle parti comuni a tutte e cinque le unità immobiliari - fondamenta, fognature, facciate esterne e interne, quota parte copertura a lastrico solare e tetto) e sulla Tabella "B" prevista dall'articolo 13 (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte quelle parti comuni agli appartamenti che per la loro natura sono dovuti allo sfruttamento del vano scala e ascensore).

Da quanto comunicato allo scrivente dall'Amministratore Condominiale, alla data del 24 marzo 2026:

- risultano deliberate spese straordinarie per la sostituzione dello specchio e la pitturazione della piattaforma al piano terra, per una somma di € 1.000,00 (Euro mille/00) da suddividersi in parti uguali nella misura di 1/9 a posto auto;

- risultano spese condominiali arretrate e insolute a carico dei diritti di proprietà in questo lotto descritti, per un importo di € 1.098,53.

Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Come già anticipato, non c'è un contatore elettrico dedicato al "montauto", ma uno comune a tutti i servizi condominiali i cui consumi sono convenzionalmente suddivisi tra le varie tabelle, secondo gli utilizzatori di ogni gruppo, nella misura del 10% per l'illuminazione dell'ingresso al piano terra, nella misura del 15% per l'illuminazione del vano scale, nella misura del 25% per l'ascensore e nella misura del 50% per il "montauto", il tutto come comunicato allo scrivente dall'Amministratore di Condominio.

Situazione urbanistico-edilizia.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sulla quale competono alla società in liquidazione i diritti pari ad 1/9 (un nono) della piena proprietà - corrispondenti ad un posto auto nell'impianto automatizzato di autorimessa ("montauto") posto al piano interrato dell'edificio - è stata iniziata, nella sua originaria conformazione, antecedentemente al giorno 1 settembre 1967 risultando rilasciato dal Comune di Forte dei Marmi (LU) il

Nulla Osta n. 162 del 14 maggio 1960 avente ad oggetto “*modifiche e sistemazione del fabbricato*” a tale data pertanto preesistente.

Per opere eseguite in assenza di provvedimenti autorizzatori è stata rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi (LU) la Concessione Edilizia in Sanatoria n.338 in data 31 agosto 1996 a fronte della domanda di condono edilizio presentata il 28 febbraio 1986, al protocollo generale n. 4752.

Successivamente il fabbricato, nel suo complesso, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia attuato in base alla Concessione Edilizia n. 22 rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi (LU) il 5 febbraio 2001 avente ad oggetto “*ristrutturazione edilizia di edificio esistente, demolizione e recupero della S.U.L. dei manufatti accessori e cambio di destinazione da struttura alberghiera in n. 6 unità residenziali, in attuazione del Piano Integrato di Intervento per il recupero degli alberghi dismessi*”.

Con la Concessione Edilizia n. 207 rilasciata dal Comune di Forte dei Marmi (LU) il 17 giugno 2003, è stata autorizzata la “*variante in corso d'opera alla C.E. n. 22 del 05/02/2001 per modifiche interne ed esterne, accorpamento di n. 2 unità residenziali in un'unica unità*”.

Dalla lettura dei vari atti di acquisto degli appartamenti facenti parte del condominio emerge che data 6 novembre 2003 è stata attestata da professionista abilitato l'abitabilità/agibilità del fabbricato ma, al riguardo, si riferisce che durante le ricerche d'archivio presso il Comune di Forte dei Marmi (LU), tale attestazione non è stata rintracciata nè all'interno delle pratiche visionate, nè sui registri delle abitabilità messi a disposizione dello scrivente dall'impiegato comunale. Lo scrivente ha inviato in data 24 marzo 2026, tramite email, apposita richiesta al progettista e direttore dei lavori delle opere di ristrutturazione del fabbricato, il quale, cortesemente, il 31 marzo 2026 ha risposto producendo copia dell'Attestazione di abitabilità/agibilità da esso stesso depositata al Comune effettivamente nella data sopra indicata, escludendo però gli allegati alla stessa che comunque ha riferito di detenere nel proprio archivio.

Nel vigente Piano Operativo Comunale, definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 26 novembre 2024, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 6 del 5 febbraio 2025, il

fabbricato è stato classificato in zona “E4 - Edifici di impianto storico che non rivestono interesse storico-documentale e quelli di recente formazione urbanisticamente compiuti e quelli tipomorfologicamente compatibili all'interno dei nuclei storici A, A1 e A2 (Art. 50)”.

• Stato legittimo e analisi dello stato dei luoghi.

- Definizione di stato legittimo:

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento a:

- alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

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

- all'articolo 133 comma 7 bis della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 che così recita:

"La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è effettuata sulla base della documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001 e secondo quanto disposto dall'articolo 9 bis, comma 1 ter, del decreto medesimo. Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorché in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti. Alla determinazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare o dell'immobile concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dal titolo VII, capo II, e la dichiarazione di cui all'articolo 198, comma 4."

- Stato legittimo del compendio immobiliare:

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

- Concessione Edilizia n. 22 del 5 febbraio 2001;
- Concessione Edilizia n. 207 del 17 giugno 2003;

- Attestazione di abitabilità del 6 novembre 2003.

- Analisi dello stato dei luoghi.

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica del fabbricato e pertanto non è da escludere che esistano difformità dell'immobile non indicate nei punti a seguire, le quali, eventualmente, potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi limitatamente all'ingombro in pianta, alle altezze e ai prospetti del fabbricato, con quanto raffigurato sui titoli edilizi rintracciati, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza fra gli stessi se si escludono generalizzate modeste incongruenze nelle quote planimetriche e altimetriche e alcune approssimazioni grafiche, tutte comunque, a giudizio dello scrivente, ma rimanendo sul punto remissivo ad ogni diversa interpretazione dei competenti uffici che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 198 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

In relazione al rilascio della Concessione Edilizia n. 207 del 17 giugno 2003, si segnala che la stessa conteneva diverse prescrizioni speciali una delle quale era del seguente tenore: *“che - ai sensi dell'art. 4 comma 5 del vigente R.U. - prima della fine dei lavori venga stipulata idonea convenzione per la concessione della deroga alla dotazione di parcheggio privato da reperirsi su area pubblica, già individuata dalla Commissione Urbanistica in data 30/04/2003.”*. Dall'analisi della documentazione allegata al suddetto titolo è emerso infatti che le prescrizioni di sicurezza imposte dai Vigili del Fuoco non consentirono di prevedere più di 9 (nove) posti auto nello scantinato rispetto ai 13 (tredici) progettati (1,5 per ogni 100 mq. di SUL residenziale) e pertanto la società richiedente, ai sensi dell'articolo 4 dell'allora vigente Regolamento Urbanistico, in data 28 marzo 2001 ebbe a depositare domanda per ottenere la deroga per il reperimento di 4 (quattro) posti auto sull'area pubblica lungo la Via Marco Polo. Con istanza protocollo n. 25491 del 6 ottobre 2003 la società Edilconsult ebbe a richiedere all'Amministrazione Comunale di Forte dei Marmi (LU) di poter stipulare la Convenzione prevista dall'art. 4 comma 5 del

R.U. ma, con nota protocollo n. 178/03 del 28 ottobre 2003, l'Ufficio Patrimonio, notiziò il Dirigente del Settore Urbanistica,

che “ . . . per la stipula di convenzione per la concessione della deroga alla dotazione di parcheggio privato da reperirsi su area pubblica, non viene espresso, da questo ufficio, nessun parere di competenza, non avendo al momento, per tali richieste norme regolamentari di riferimento.”. La suddetta richiesta venne poi reiterata dalla società intestataria della C.E. 207/2003 con istanze protocollo n. 12.337 dell'11 maggio 2004 e protocollo n. 14.247 del 31 maggio 2004. Oltre a quanto descritto, in merito alla deroga dei posti auto, null'altro è stato rintracciato nei fascicoli visionati e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire se la Convenzione per la deroga alla dotazione dei parcheggi sia mai stata stipulata fra la Edilconsult e l'Amministrazione Comunale e se tale eventuale mancanza possa avere un qualche impatto sullo stato legittimo del compendio.

Il sottoscritto Consulente infine sottolinea comunque che, ogni eventuale adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e del fabbricato, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente e che di tale alea ne è stato tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al “prezzo medio” individuato.

Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Limiti e assunzioni.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e

non demolitivo.

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

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

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

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

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

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

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

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

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

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

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Precisazioni.

a) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Consulente, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli

uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, sia per quanto attiene le procedure di regolarizzazione, sia per quanto attiene gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, i quali, qualunque essi siano, restano a carico dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente.

b) In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari e solo se necessaria in base alla vigente normativa. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

c) Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti a), b) e c) che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della regolarizzazione della situazione tecnico-amministrativa dell'immobile quindi, è avvenuta attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al "prezzo medio" individuato. In ogni caso verrà altresì operato un ulteriore congruo abbattimento del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

Stima.

• Descrizione Particolareggiata.

Trattasi della quota di comproprietà indivisa pari ad 1/9 (un nono) - corrispondente convenzionalmente ad un posto auto - spettante alla società
su di una macchina per parcheggio meccanico automatico per complessivi 9 (nove) stalli, occupante parte del piano terra e

l'intero piano interrato di un fabbricato condominiale composto complessivamente da cinque unità immobiliari a destinazione abitativa, sviluppato ai piani terra, primo, secondo, terzo oltre alla terrazza di copertura, ubicato in Comune di Forte dei Marmi (LU), Via Marco Polo angolo Via Matteotti. Il fabbricato condominiale e conseguentemente il posto auto, si trovano in posizione strategica, a pochi metri dagli stabilimenti balneari e dalla zona pedonale del centro. La macchina per parcheggio, prodotta nell'anno 2003 dalla ditta

codice fiscale e partita _____, dispone, come detto, di 9 (nove) stalli ai quali si accede da un ingresso carrabile dotato di portellone di chiusura automatico dalla Via Matteotti. Tutte le operazioni, sia di parcheggio che di recupero della vettura, avvengono mediante l'utilizzo di una tessera magnetica (badge) la quale, una volta introdotta nell'apposito lettore, permette di dare il consenso all'operazione richiesta. Il collegamento tra il box di uscita/ingresso al piano terra avviene tramite un carrello elevatore a pantografo di tipo oleodinamico. Su tale elevatore è montata una tavola girevole grazie alla quale le autovetture in uscita vengono presentate nella direzione di marcia. Le operazioni di parcheggio cominciano con l'introduzione del badge nell'apposito lettore posizionato all'esterno sull'angolo nord-ovest del fabbricato e, attraverso la digitazione di apposito comando sulla tastiera, viene richiamato l'elevatore dopodichè, introdotta l'autovettura nel box, è possibile dare il consenso dell'operazione di deposito dell'auto da parte del sistema il quale identifica e memorizza la vettura, controlla che la sagoma stia nel volume previsto e con un movimento in discesa dell'elevatore, movimento automatico guidato e controllato dal processo elettronico dell'impianto, trasferisce l'autovettura al livello inferiore (piano sotterraneo). Una volta posizionata la vettura nel box, le operazioni di movimentazione devono obbligatoriamente essere eseguite senza nessun occupante a bordo. Le vetture vengono depositate dall'utente su piattaforme metalliche singole, a piano continuo, di dimensioni di ml. 5,10 x ml. 2,10, denominate "pallet". Su ciascun pallet è previsto un tegolo di posizionamento delle ruote anteriori che consente al conducente un facile e sicuro arresto nella giusta posizione. Una cellula fotoelettrica controlla che la vettura sia stata portata a battuta contro il tegolo di arresto; la stessa fotocellula comanda una segnalazione di allarme in caso di vettura non

centrata. La movimentazione all'interno del parcheggio al piano sotterraneo avviene grazie a traslazioni sul piano orizzontale dei pallet che consente di minimizzare lo sfruttamento dello spazio disponibile; tali movimenti sono effettuati da un sistema del tipo “a catene” nella direzione trasversale alle vetture e da un sistema del tipo “a rulli” nella direzione longitudinale. Al sistema automatico di gestione sono affidate le seguenti funzioni:

- riconoscimento dell'utente tramite lettura e identificazione del badge;
- gestione della mappa dei posti auto (associazione posto/auto utente e memorizzazione pallet pieno/vuoto);
- comando e controllo del posizionamento dei posti auto in funzione della richiesta utente;
- controllo concatenato dei movimenti automatici in sincronismo con il controllo dell'inserimento “sicurezze” meccaniche ed elettroniche di inizio e fine ciclo;
- controllo dimensionale delle vetture in ingresso;
- controllo del corretto posizionamento della vettura in ogni posto auto;
- controllo e gestione de concatenamento “sicurezze/allarmi portone o cancello aperto/chiuso, sicurezze meccaniche inserite/disinserite, fuori sagoma della vettura, errata sequenza delle operazioni da parte dell'utente;
- gestione e controllo dei segnali di interblocco verso quadri elettrici di sistemi complementari (quadri luce interni, sistema rilevazione fumi, sistema antincendio, quadri comandi apertura/chiusura dl portone/cancello automatico, attivazione illuminazione di emergenza;
- elaborazione e gestione degli stati di anomalia con visualizzazione su pannello centralizzato della diagnostica di base.

L'accesso al seminterrato è vietato agli utenti e di libero accesso solo ai tecnici del “montauto” e dell'ascensore.

• **Valutazione.**

I diritti in questione, corrispondenti come detto convenzionalmente ad un posto auto, potranno convenientemente essere valutati a corpo, seguendo quelle che sono le linea guida in tal senso e gli usi e le consuetudini locali.

Con tale finalità, considerata l'unicità dell'oggetto di stima, lo scrivente ha effettuato indagini specifiche di mercato individuando i seguenti

comparabili, proprio all'interno del compendio esaminato e tutti compravenduti “ a corpo”:

A - I diritti di comproprietà pari ad 1/9 (un nono) dell'intero su locale ad uso garage al piano interrato del fabbricato sito in Comune di Forte dei Marmi, Via Marco Polo n. 2/C in angolo con Viale Matteotti, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 13 mappale 27 subalterno 6, compravenduti con atto del 6 ottobre 2008 ai rogiti del Notaio MONACO Fabio di Viareggio, repertorio n. 42.461, trascritto a Pisa al n. 13548/2008 di registro particolare, successivamente rettificato con scrittura privata, autenticata dal Notaio MONACO Fabio di Viareggio il 30 ottobre 2008, repertorio n. 42.555, trascritta a Pisa al n. 14651/2008 di registro particolare, al prezzo di € 65.000,00;

B - I diritti di comproprietà pari ad 1/9 (un nono) dell'intero su locale ad uso garage al piano interrato del fabbricato sito in Comune di Forte dei Marmi, Via Marco Polo n. 2/C in angolo con Viale Matteotti, censito al Catasto Fabbricati nel foglio 13 mappale 27 subalterno 6, compravenduti con atto del 9 settembre 2011 ai rogiti del Notaio MONACO Fabio di Viareggio, repertorio n. 47.177, trascritto a Pisa al n. 10.383/2011 di registro particolare, al prezzo di € 65.000,00.

Le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita alla data attuale (asking price) sono le seguenti:

A - dal sito “immobiliare.it”, riferimento: EK-94088166, Box auto chiuso, portone automatico, possibilità wall box ricarica, videosorveglianza, sistema antincendio, ascensore, fronte passeggiata Lido di Camaiore, richiesta, a corpo, € 59.000,00.

• Calcolo del valore medio.

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Visti i comparabili individuati, il valore medio risulta pertanto, in cifra tonda, a corpo, pari ad € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00).

• Riepilogo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima che possono incidere sul valore medio come sopra determinato.

- la posizione;
- il contesto;
- l'unicità;
- la vetustà dei comparabili;
- le sistemazioni necessarie;
- le incertezze emerse.

• Calcolo del Valore di mercato.

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti del compendio, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla sola rivalutazione monetaria del valore medio individuato rispetto alla data dell'ultimo comparabile rintracciato, il tutto attraverso gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (da settembre 2011 a febbraio 2026, coefficiente 1,271), attribuendo pertanto il seguente valore “a corpo” ai diritti oggetto della valutazione corrispondenti idealmente all'uso esclusivo di un posto auto:

- € 82.615,00 (Euro ottantaduemilaseicentoquindici/00).

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria.

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di

gara;

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

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, ad € **66.000,00** (Euro sessantaseimila/00).

allegati:

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

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

Lucca, li: 13 aprile 2026

geom. Luca Turri



N=72200

E=-93900

1 Particella: 27



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2025

Dati della richiesta	Comune di FORTE DEI MARMI (Codice:D730)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 13 Particella: 27 Sub.: 6

Bene comune censibile dal 15/09/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		13	27	6			C/6	5	194 m²	Totale: 194 m²	Euro 1.362,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/09/2020 Pratica n. LU0070341 in atti dal 15/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 41636.1/2020)
Indirizzo		VIA MARCO POLO n. 2/C Piano S1-T										
Notifica											Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D730 - Foglio 13 - Particella 27

Bene comune censibile dal 12/07/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		13	27	6			C/6	5	194 m²	Totale: 194 m²	Euro 1.362,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/07/2020 Pratica n. LU0047321 in atti dal 12/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25169.1/2020)
Indirizzo		VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano S1-T										
Notifica											Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2025

Bene comune censibile dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	27	6			C/6	5	194 m²	Totale: 194 m²	Euro 1.362,62	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA G. MATTEOTTI Piano S1-T								
Notifica				Partita								
Annotazioni				Mod.58								
-classamento e rendita validati												

Bene comune censibile dal 24/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	27	6			C/6	5	194 m²		Euro 1.362,62	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2011 Pratica n. LU0019132 in atti dal 24/01/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8530.1/2011)
Indirizzo				VIA G. MATTEOTTI Piano S1-T								
Notifica				Partita								
Annotazioni				Mod.58								
-classamento e rendita validati												

Bene comune censibile dal 23/03/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	27	6			C/6	5	194 m²		Euro 1.362,62	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2004 Pratica n. LU0051024 in atti dal 23/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3028.1/2004)
Indirizzo				VIA GIACOMO MATTEOTTI Piano S1-T								
Notifica				Partita								
Annotazioni				Mod.58								
-classamento e rendita validati												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2025

Bene comune censibile dal 11/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	27	6			C/6	5	194 m²		Euro 1.362,62	VARIAZIONE del 11/04/2003 Pratica n. 97313 in atti dal 11/04/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZION (n. 6499.1/2003)
Indirizzo VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI Piano S1-T												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	27				D/2				Euro 10.329,14 L. 20.000.000	RISTRUTTURAZIONE del 17/11/1989 Pratica n. 96279 in atti dal 22/05/2000 RISTRUTTURAZIONE (n. 6211.1/1989)
Indirizzo VIA M. POLO Piano S1-T - 1-2 - 3-4												
Notifica Partita Mod.58												
Annotazioni di studio: notifica 8443/94												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	27				D/2				L. 13.440.000	CLASSAMENTO del 15/11/1985 in atti dal 13/10/1999 (n. 7704/1985)
Indirizzo VIA MARCO POLO n.37 Piano T - 1 - 2												
Notifica Partita Mod.58												

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13		27								AMPLIAMENTO del 13/11/1985 in atti dal 01/06/1990 (n. 7704/1985)
Indirizzo											VIA MARCO POLO n. 37 Piano T - 1 - 2	
Notifica												
Annotazioni											Partita 449 Mod.58 -	
di studio: da verificare												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13		27			D/2				L. 16.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											VIA REGINA MARGHERITA MATTEOTTI n. 37 Piano T - 1 - 2	
Notifica												
											Partita 449 Mod.58 -	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/07/1993

N.	EDILCONSULT SRL sede in VIAREGGIO (LU)	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Atto del 01/07/1993 Pubblico ufficiale RIZZO FRANCESCO Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 203555 - UR Sede VIAREGGIO (LU) Registrato in data 20/07/1993 - Voltura n. 7992.1/1993 in atti dal 28/10/1998			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 11/04/2003

Situazione degli intestati dal 04/12/1991

N.	DATI ANAG		
DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/12/1991 Pubblico ufficiale NOT. GADDI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 20583 - UR Sede LUCCA (LU) Registrato in data 12/12/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 229.1/1992 - Pratica n. 96280 in atti dal 22/05/2000		
	(1) Proprietà 1/1 fino al 01/07/1993		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2025

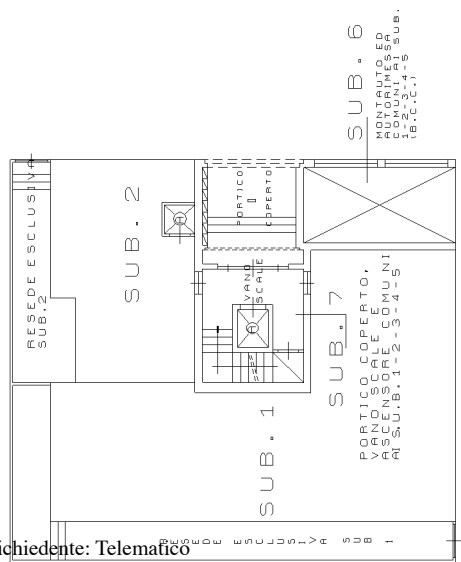
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta' fino al 04/12/1991
DATI DERIVANTI DA			

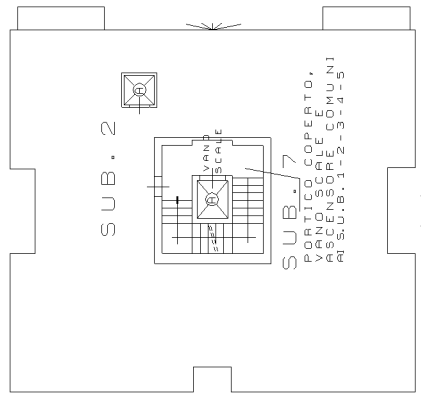
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

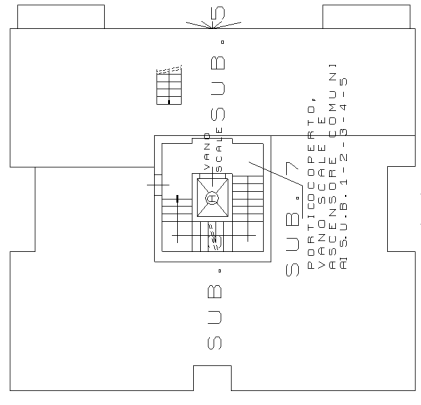
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Faraboschi Stefano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Lucca	N. 1326
Comune di Forte Dei Marmi	Sezione: Fogli : 13	Particella: 27	Pr. 00099319 n.	11/04/2003 del
Dimostrazione grafica dei subaltrni				
Tipo Mappale n. 67106 del 27/02/2003 Scala 1 : 200				



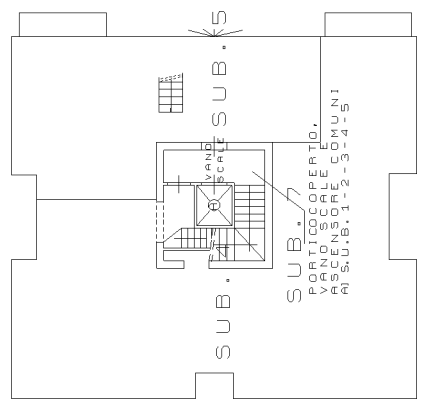
PIANTA PIANO TERRO



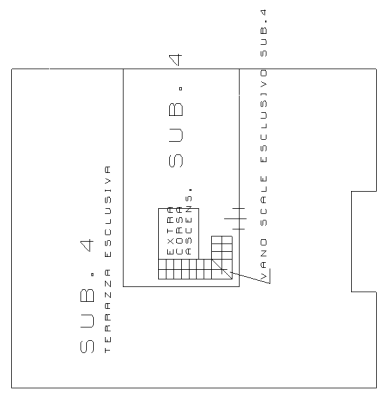
PIANTA PIANO PRIMO



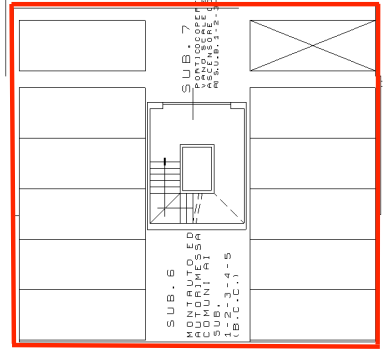
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO TERRAZZA



PIANTA PIANO CANTINA

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FORTE DEI MARMI		13	27	67106	27/02/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI		T			ABITAZIONE E RESEDE ESCLUSIVA
2	VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI		T-1			ABITAZIONE E RESEDE ESCLUSIVA
3	VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI		2			ABITAZIONE
4	VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI		3-4			ABITAZIONE E TERRAZZA ESCLUSIVA
5	VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI		2-3			ABITAZIONE
6	VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI		S1-T			B.C.C MONTAUTO ED AUTORIMESSA COMUNI AI SUB. 1-2-3-4-5
7	VIA MARCO POLO ANGOLO VIA MATTEOTTI		S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. PORTICO COPERTO, VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNE AI SUB. 1-2-3-4-5

Visura telematica

Dichiarazione protocollo n. 000097313 del 11/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forte Dei Marmi

Via Marco Polo Angolo Via Matteotti

civ.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 27
Subalterno: 6

Compilata da:
Faraboschi Stefano

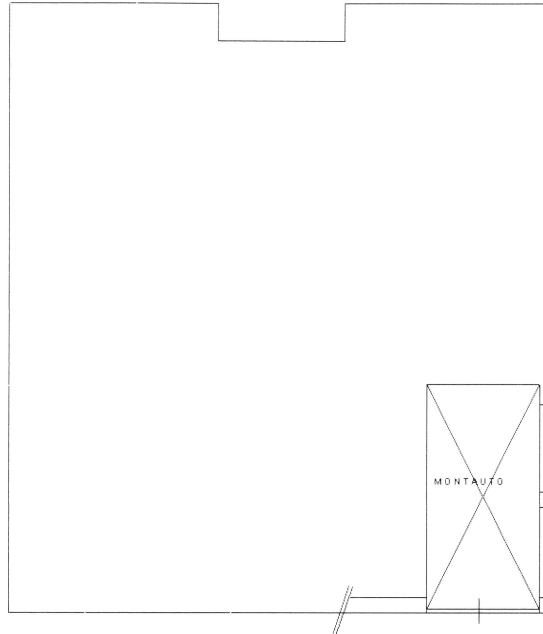
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

N. 1326

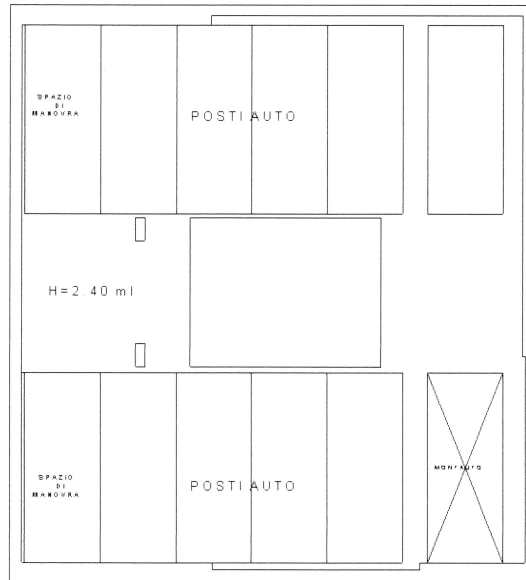
Scheda n. 1

Scala 1:200



VIA MATTEOTTI

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO CANTINA

Allegato n. 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione: *Fabbricato condominiale denominato "Piccolo Corallo" - prospetto nord-est*

Foto n.2



Descrizione: *Fabbricato condominiale denominato "Piccolo Corallo" - prospetto est*

Foto n.3



Descrizione: *Vista portellone di accesso alla piattaforma al piano terra*

Foto n.4



Descrizione: *Piattaforma al piano terra*

Foto n.5



Descrizione: *Centralina di comando a tessere magnetiche (badge) dell'impianto automatico di parcheggio*

Foto n.6



Descrizione: *Zona al piano interrato di movimentazione della piattaforma*

Foto n.7



Descrizione: *Piano seminterrato - piattaforme metalliche denominate "pallet"*

Foto n.8



Descrizione: *Piano seminterrato - piattaforme metalliche denominate "pallet"*