

COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

Liquidatore: [REDACTED]
Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]
Procedura: [REDACTED] (18/2024)
Massa: 00 - [REDACTED]
Tipo di atto: Verbale di inventario
Descrizione: Inventario beni mobili ed immobili
N. istanza: 007

ISTANZA N. 007
19/11/2024

Descrizione: Inventario beni mobili ed immobili

Procedura: [REDACTED] 18/2024

Tipologia Procedura: Liquidazione controllata

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Liquidatore: Dott. [REDACTED]

Tribunale di Lucca

Liquidazione controllata: [REDACTED] (18/2024)
Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]
Liquidatore: Dott. [REDACTED]

Nota di deposito dell'ELENCO DEI BENI INVENTARIATI

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] Liquidatore, della liquidazione controllata in epigrafe,

DEPOSITA

il seguente documento: **Elenco dei beni inventariati**

Con osservanza.

Lucca, 19/11/2024

Il Liquidatore
Dott. [REDACTED]

[REDACTED]

Tribunale di Lucca

Liquidazione controllata: [REDACTED] (18/2024)
Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]
Liquidatore: Dott. [REDACTED]

Elenco beni inventariati

Procedura: 00 - [REDACTED]
Categoria: Tutte
Ubicazione: Tutte

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
Nessuna immagine presente	0001	Beni rinvenuti nell'immobile di Camaioere Località ai Boschetti Beni come meglio descritti e valutati nel verbale di inventario redatto con l'ausilio del Perito	1	Unità	48.440,00	48.440,00
Nessuna immagine presente	0002	Diritto di usufrutto 9/10 su civile abitazione sita in Camaioere Frazione Montemagno Località ai Boschetti (Lotto 1 - Corpo A della Perizia del Geom. Marco Benucci) - Compendio immobiliare a uso residenziale e terreni adiacenti i diritti di 1/1 della nuda proprietà spettanti a nata a Viareggio il 15/05/1965, gravata dal diritto di usufrutto vitalizio di 9/10 a favore del padre nato a Agliana il 07/04/1941 e dal diritto di usufrutto vitalizio di 1/10 a favore della madre nata a Viareggio il 14/03/1944, con diritto di reciproco accrescimento, su di un compendio immobiliare posto in Comune di Camaioere, località Boschetti, con accesso principale dalla Via Provinciale di Canipaletti e con accesso secondario da Via Caldareccia. Il compendio comprende la villa padronale e un fabbricato secondario poco distante elevato due piani fuori terra uniti da un corpo elevato solo un piano fuori terra con copertura piana, corredato da vasto terreno di pertinenza destinato a giardino e viabilità con soprastante piscina e campo da tennis. Il tutto collocato in zona residenziale collinare caratterizzata da un edificato sparso. Catasto e consistenza: • l'edificio principale è costituito da due piani abitabili (terreno e primo) della superficie complessiva di circa 277,00 mq., oltre ad un piano interrato della superficie lorda di circa mq. 52,00 e locali accessori di circa mq. 36. • l'edificio secondario è costituito da due piani abitabili della superficie di circa 100 mq., oltre ad un garage di circa 64 mq. La villa ed il garage sono catastalmente individuati all'Agenzia del Territorio del Comune di Camaioere (LU), come segue: • la Villa composta da fabbricato principale e secondario: foglio di mappa 76 parBcella 430 sub.2, categoria A/7 classe 3, vani 14,5, rendita € 3.369,88 (compresi anche i locali accessori campo da tennis e piscina); • Il Garage: foglio di mappa 76 parBcella 430 sub.1, categoria C/6 classe 6 di mq.51, rendita € 218,62; Parte dei vari terreni, anch'essi ricompresi nella stima, che costituiscono pertinenza della villa, risultano identificati all'Agenzia del Territorio del Comune di Camaioere sul foglio 76, dalle particelle: - 321 uliveto cl. 2 mq. 4290 RD 8,86 RA 14,40; - 322 cast. frutto cl. 4 mq. 4050 RD 1,25 RA 0,21; - 374 bosco misto cl. 1 mq. 840 RD 0,35 RA 0,35; - 375 sem.arb. cl. 2 mq. 2680 RD 17,99 RA 9,00; - 376 sem.arb. cl. 3 mq. 2620 RD 8,80 RA 4,74; - 393 bosco misto cl. 1 mq. 850 RD 0,35 RA 0,35; - 394 bosco misto cl. 1 mq. 3110 RD 1,28 RA 1,28 - 404 bosco misto cl. 2 mq. 1020 RD 0,47 RA 0,05 - 405 bosco misto cl. 1 mq. 2750 RD 1,14 RA 1,14; - 406 sem. arb. cl. 2 mq. 1500 RD 10,07 RA 5,04; - 407 seminativo cl. 2 mq. 770 RD 51,7 RA 3,18 - 408 pascolo cl. 1 mq. 130 RD 0,04 RA 0,03 - 409 seminativo cl. 1 mq. 6890 RD 56,93 RA 35,58; - 410 seminativo cl.2 mq. 3200 RD 21,48 RA 13,22 - 412 seminativo cl. 2 mq. 240 RD 1,61 RA 0,99; - 413 seminativo cl. 2 mq. 260 RD 1,75 RA 1,07; - 422 canneto cl. U mq. 130 RD 0,64 RA 0,20; - 426 seminativo cl. 1 mq. 580 RD 4,79 RA 3,00; - 427 seminativo cl. 2 mq. 940 RD 6,31 RA 3,88; - 428 sem. arb. cl. 2 mq. 3644 RD 24,47 RA 12,23. - 431 sem.arb. cl. 3 mq. 875 RD 2,94 RA 1,58; - 432 sem.arb. cl. 2 mq. 470 RD 3,16 RA 1,58; - 675 seminativo cl. 2 mq. 154 RD 10,43 RA 6,42; - 676 seminativo cl. 2 mq. 52 RD 0,35 RA 0,21; - 370 cast. frutto cl. 3 mq. 2000 RD 0,93 RA 0,21; Il tutto per complessivi mq. 45.445 - RD 191,56 - RA 119,94 Altri terreni, anch'essi ricompresi nella stima in quanto costituiscono pertinenza della villa, risultano identificati all'Agenzia del Territorio del Comune di Massa Rosa sul foglio 19, dalle particelle: - 1033 bosco alto cl. 2 mq. 3.609 RD 2,61 RA 0,19; - 7 bosco alto cl. 2 mq. 9.990 RD 7,22 RA 0,52; - 8 bosco misto cl. 2 mq. 190 RD 0,06 RA 0,01; - 9 bosco ceduo cl. 2 mq. 1.540 RD 0,87 RA 0,16; - 10 bosco ceduo cl. 2 mq. 3.250 RD 1,85 RA 0,34; - 14 bosco misto cl. 2 mq. 5.850 RD 1,81 RA 0,30; Il tutto per complessivi mq. 24.429 - RD 14,42 - RA 1,52.	1	Unità	531.306,00	531.306,00
Nessuna immagine presente	0003	Diritti di 9/10 di usufrutto su civile abitazione sita in Camaioere Frazione Montemagno Località ai Boschetti (Lotto 2 - Corpo unico della Perizia del Geom. Marco Benucci) Fabbricato per civile abitazione e terreni adiacenti i diritti di 1/1 della nuda proprietà spettante a nata a Viareggio il 15/05/1965, gravata dal diritto di usufrutto vitalizio di 9/10 a favore del padre nato a Agliana il 07/04/1941 e dal diritto di usufrutto vitalizio di 1/10 a favore della madre nata a Viareggio il 14/03/1944, con diritto di reciproco accrescimento, su di un fabbricato residenziale posto in Comune di Camaioere, località Boschetti, con accesso principale dalla Via Provinciale di Canipaletti. L'immobile è elevato tre piani fuori terra, ed è costruito in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi. È corredato da circostante terreno per giardino e viabilità con soprastante piscina. Il tutto collocato in zona residenziale collinare caratterizzata da un edificato sparso. Si precisa che attualmente l'immobile è locato a uso abitativo con contratto registrato il 21/09/2017 n. 3962, serie 3T con prossima scadenza 30/09/2025, canone annuo 11.400,00 rinnegoziato a Euro 3.000,00 annui. Catasto e consistenza: La porzione residenziale una superficie complessiva di circa mq.174, oltre a mq.40 di terrazza al Piano Primo e mq.21 di terrazza al Piano Secondo. Il bene è corredato da una piscina di circa mq. 48. L'immobile è catastalmente individuato all'Agenzia del Territorio del Comune di Camaioere (LU), come segue: • foglio di mappa 76 parBcella 418, zona censuaria 1, categoria A/3 classe 5, vani 9, rendita € 536,86; • la piscina è catastalmente rappresentata sul foglio 76 parBcella 924, zona censuaria 1, categoria C/2 classe 9 mq.61, rendita € 192,17; • vari terreni oltre quello accatastato insieme ai fabbricati, anch'essi ricompresi nella perizia e che costituiscono pertinenza, risultano identificati all'Agenzia del Territorio del Comune di Camaioere sul foglio 76, dalle particelle: - 395 seminativo cl. 2 mq. 1740 RD 11,68 RA 7,19; - 396 bosco misto cl. 1 mq. 3410 RD 1,41 RA 1,41; - 397 bosco misto cl. 1 mq. 260 RD 0,11 RA 0,11; - 420 seminativo cl. 2 mq. 2100 RD 14,10 RA 8,68; Il tutto per complessivi mq. 7.510 - RD 27,30 - RA 17,39.	1	Unità	106.875,00	106.875,00

	Codice	Descrizione Bene	Quantità	Unità di misura	Stima unitaria	Valore totale
Nessuna immagine presente	0004	<p>Diritti di 9/10 di proprietà - Terreno Boschivo Adiacente ai terreni ricompresi nel Corpo A</p> <p>(Lotto 1 - Corpo B della Perizia del Geom. Marco Benucci) Appezamento di terreno di forma irregolare e natura boschiva, in declivio, posto in Comune di Massarosa, località "Pitoro" o "Merlaia", con accesso dalla Via Provinciale di Canipaletti Consistenza dei beni Trattasi di terreno boschivo della superficiale misura catastale di mq. 3.609. Catasto: Il terreno sopra descritto risulta identificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Massarosa (LU), al giusto conto di [REDACTED] nato ad Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 9/10 della piena proprietà' e [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti di 1/10 della piena proprietà', come segue: Comune di Massarosa sul foglio 19, particella: - 1033 bosco alto cl. 2 mq. 3.609 RD 2,61 RA 0,19</p>	1	Unità	3.248,10	3.248,10
Nessuna immagine presente	0005	<p>Diritti di usufrutto su Fabbricato per civile abitazione sita in Agliana, Via Puccini n. 18/b (1)</p> <p>Civile abitazione sita in Agliana, Via Puccini n. 18/b I diritti di 1/1 della nuda proprietà spettanti a [REDACTED] nata a Viareggio il 15/05/1965, gravati dal diritto di usufrutto vitalizio a favore del padre [REDACTED] nato a Agliana il 07/04/1941 con diritto di accrescimento a favore della madre [REDACTED] nata a Viareggio il 14/03/1944, su un fabbricato ad uso residenziale posto in Agliana, Via Puccini n. 18/b. Al fabbricato si accede transitando su corte comune accessibile da Via Puccini. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed una superficie edificata (S.E.) al piano terreno della dimensione di circa mq. 45 ed al primo piano di circa mq. 38., foglio 5, particella 167, categoria A/3, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 309,87.</p>	1	Unità	30.750,00	30.750,00
Nessuna immagine presente	0006	<p>Diritti di 1/1 dell'usufrutto su fabbricato per Civile abitazione sita in Agliana, piazza IV Novembre n. 32</p> <p>Civile abitazione sita in Agliana, piazza IV Novembre n. 32. I diritti di 1/1 della nuda proprietà spettanti a [REDACTED] nata a Viareggio il 15/05/1965, gravati dal diritto di usufrutto vitalizio a favore del padre [REDACTED] nato a Agliana il 07/04/1941 con diritto di accrescimento a favore della madre [REDACTED] nata a Viareggio il 14/03/1944, su fabbricato ad uso residenziale posto in Via IV Novembre n.c. 32 Si tratta di un edificio bifamiliare di remota costruzione ubicato nel centro di Agliana (PT) e facente parte di una schiera che prospetta su Piazza IV Novembre. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto adibito a soffitta. Si compone di due unità immobiliari separate: la prima unità occupa il piano terra e primo, mentre la seconda unità comprende i piani secondo e terzo (soffitta) ai quali si accede da scale comuni. In considerazione delle caratteristiche costruttive e della distribuzione interna dei vani si procede alla stima come unico cespite in quanto si ritiene conveniente la vendita congiunta. L'edificio ha complessivamente una superficie edificata di circa 195 mq. , foglio 5, particella 600 - sub. 4, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita catastale Euro 451,90; - sub. 5, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita catastale Euro 290,51.</p>	1	Unità	49.500,00	49.500,00
Nessuna immagine presente	0007	<p>Diritti 100/2520 civile abitazione in San Piero, P.za Gramsci n.20</p> <p>Diritti di 100/2520 su immobile ad uso civile costituito da una abitazione di vecchissima costruzione ed in pessimo stato di stabilità e manutenzione, posta in Comune di Agliana, località San Piero, Piazza A. Gramsci n. 20 e 20/A</p>	1	Unità	5.000,00	5.000,00

TRIBUNALE DI LUCCA
Sezione crisi d'impresa e dell'insolvenza
Liquidazione Controllata n.16-2024
Liquidazione Controllata n.17-2024
Liquidazione Controllata n.18-2024

Liquidatori Giudiziali:

Dott.ssa [REDACTED]

nella procedura di Liquidazione controllata della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] – 16/2024

Rag. [REDACTED]

nella procedura di Liquidazione controllata della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] – 17/2024

Dott. [REDACTED]

nella procedura di Liquidazione controllata del sig. [REDACTED] [REDACTED] – 18/2024

Con lettera di conferimento di incarico congiunto da parte dei nominati Liquidatori Dott.ssa [REDACTED] Dott. [REDACTED] e Rag. [REDACTED] lo scrivente perito Geom. Marco Benucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n.860, riceveva l'incarico di Perito Estimatore delle liquidazioni in epigrafe aventi per oggetto la **concretizzazione e stima delle proprietà della famiglia [REDACTED] posti in Comune di Camaione, Massarosa e di Agliana.**

Lo scrivente ricevuto l'incarico ha proceduto ai necessari adempimenti preliminari e in particolare ha effettuato:

- Visure ipotecarie e catastali presso l'Ufficio del Territorio di Lucca e di Pistoia, visure presso le Conservatorie di Lucca e di Pistoia al fine di identificare i beni di proprietà dei soggetti interessati alle procedure;
- Accessi al Comune di Camaione, Massarosa e Agliana per visione e copia degli atti edilizi che interessano gli immobili oggetto di perizia e per richiesta CDU;
- Sopralluoghi ai beni posti in Comune di Camaione, Massarosa e Agliana al fine di verificarne consistenza, conformazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conformità edilizia e catastale;

Eseguiti tali accertamenti lo scrivente è a riferire quanto segue in ordine ai beni di proprietà dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] specificando, per ciascun lotto, le quote di proprietà di ciascun soggetto e il relativo valore.

LOTTO 1)

Descrizione dei beni

Corpo A) Compendio immobiliare a uso residenziale e terreni adiacenti

Proprieta': [REDACTED] per la nuda proprieta', [REDACTED] per i diritti di 9/10 dell'usufrutto e [REDACTED] per i diritti di 1/10 dell'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento

Compendio immobiliare posto in Comune di Camaione, frazione di Montemagno, localita' "Pitoro" e "Boschetti", con accesso principale dalla Via Provinciale di Canipaletti ^(foto 1-2) e con accesso secondario da Via Caldareccia ^(foto 3-4).

Il compendio si compone di villa padronale unifamiliare disposta su due piani con appendice a un solo piano, sul lato ovest, che la unisce ad altro corpo di fabbrica, su tre piani, destinato a uso autorimessa al piano terreno a e civile abitazione ai piani sovrastanti ^(Corpo A - Allegato 1 vista satellite, allegato 2 Estratti di mappa, foto da 9-a 21).

Il tutto è corredato da vasto terreno di pertinenza destinato in parte a viabilità, in parte a giardino con soprastante piscina e campo da tennis e in parte ad uso agricolo e di natura boschiva ^(foto 5).

Il tutto collocato in zona collinare caratterizzata da un edificato sparso di pregevole valenza paesaggistica ^(Lotto 1 – Corpo A, allegati 1 estratto satellitare e 2 estratto mappa)



Alla villa padronale si accede da porticato posto sul lato sud-ovest ^(foto 6-7-8) su cui si apre un ampio ingresso a forma rettangolare, da cui si dipartono le scale in legno per il primo piano ^(foto 9) e che disimpegna, dal lato nord-ovest, la cucina con servizio e un disimpegno che conduce all'ampio salone centrale collegato ad'altro corpo di fabbrica ^(foto 10-11-12).

Dal lato sud-est si trova un ampio salone con caminetto e zona pranzo ^(foto 13-15-16) che si apre, con doppia porta finestra, su un porticato che si estende per tutto il fronte dell'edificio con vista sul terreno a valle ^(foto 14).

Sempre al piano terreno, sul lato nord-ovest, vi è un corpo a uso servizi ove sono stati ricavati il vano caldaia, due piccoli vani per ripostiglio e un forno a legna ^(foto 17-18).

Al piano primo, mediante le citate scale in legno a vista, si trova un ampio pianerottolo centrale ^(foto 19) che disimpegna, sul lato sud-est, due camere con bagno e ampia terrazza che insiste sul sottostante porticato, sul lato nord un ampio bagno e sul lato nord-ovest una camera con bagno privato ^(foto da 20 a 27) e una veranda ricavata dalla chiusura dell'originale portico ^(foto 28).



Da tale veranda si può accedere sia alla copertura piana del sottostante salone sia al terreno a monte degli edifici (foto 29).

Tornando al piano terreno dal disimpegno raggiungibile dalla cucina si accede ad ampio salone che dispone anche di accesso autonomo dall'esterno (foto 34) e a un corridoio che disimpegna due vani seminterrati destinati a camera, da cui si accede allo scannafosso perimetrale realizzato sul lato nord del fabbricato, a un ripostiglio e a un bagno (foto da 30 a 33).

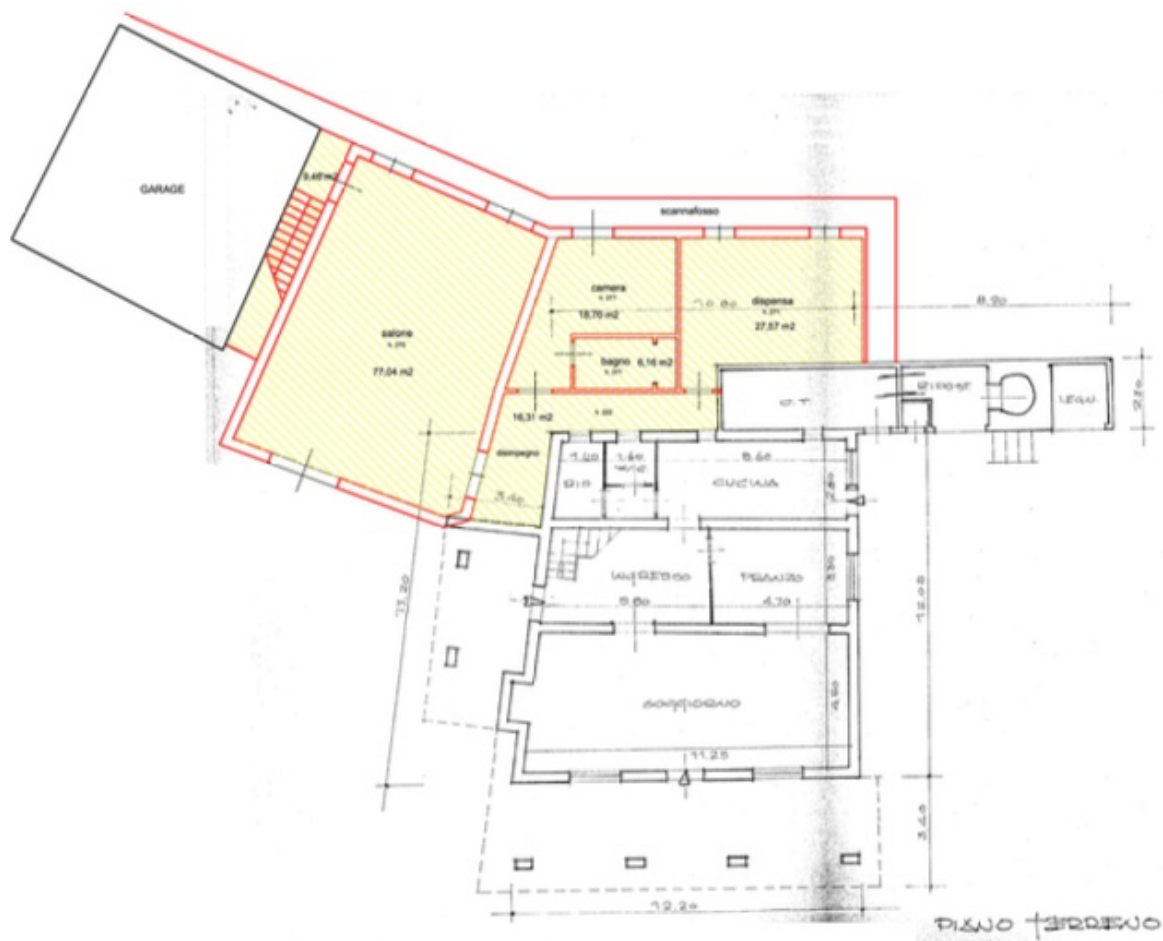
Il salone centrale, in parte seminterrato, ha copertura piana praticabile che unisce i due corpi di fabbrica costituiti dalla Villa padronale e dal fabbricato per civile abitazione e autorimessa che si trova a ovest della stessa (foto 35).

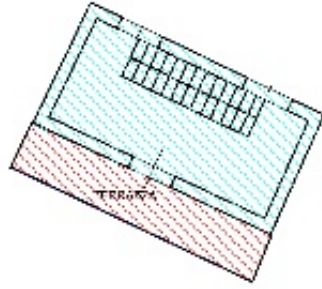
Da tale salone, mediante scala in muratura (foto 36) interna, si accede al piano primo del contiguo fabbricato composto da un unico vano, destinato a sala -pranzo con angolo cottura e con pareti rivestite con "boseries" in legno e piccolo bagno (foto 37-38).

Con altra rampa di scale (foto 39) si raggiunge il piano sottotetto composto da unico vano a pianta rettangolare, con piccolo caminetto, corredato sul versante sud-est da terrazza che si sviluppa lungo tutto il fronte dell'edificio e a cui si accede mediante porta finestra e (foto da 40 a 42).

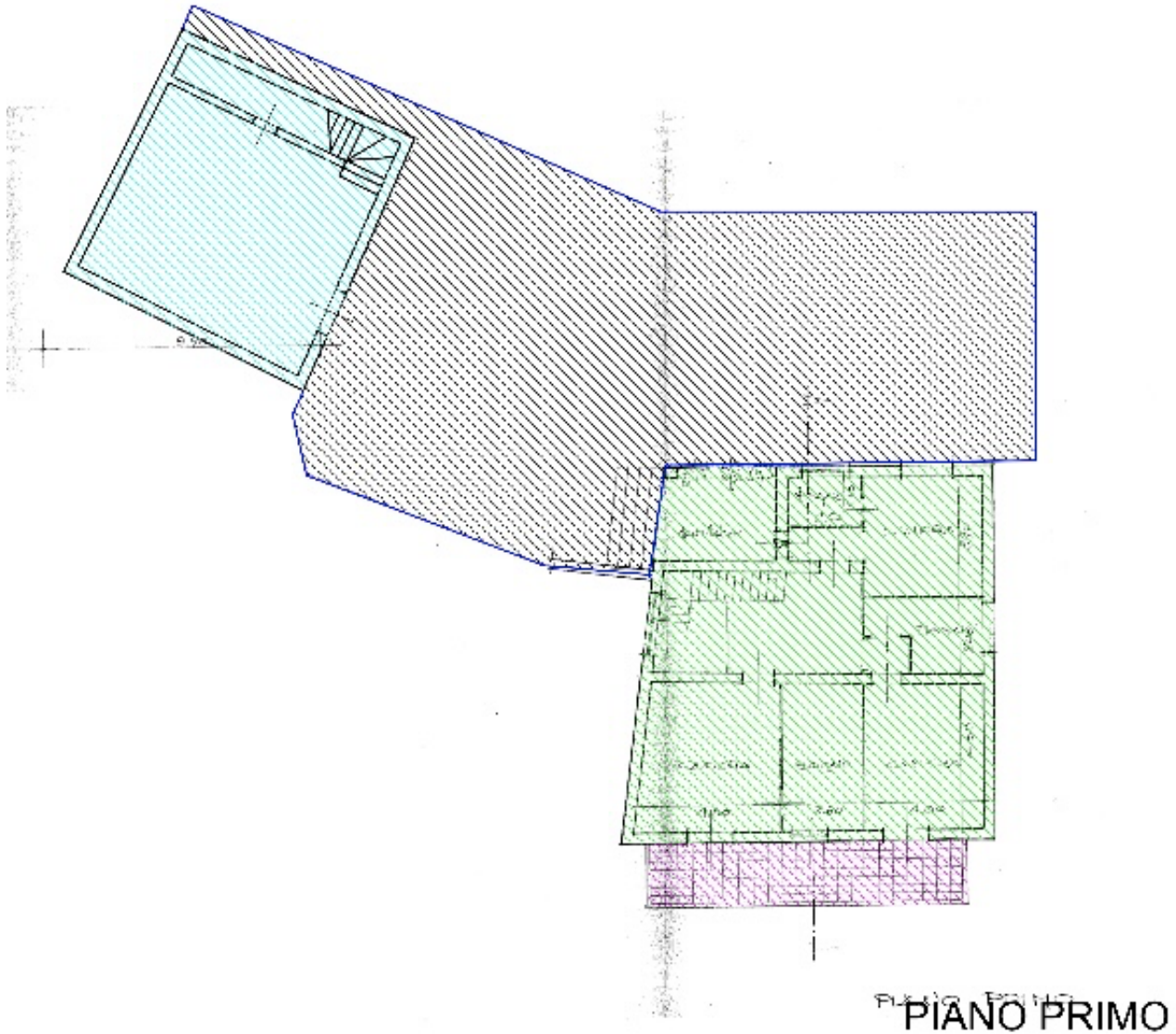
Il piano terreno, accessibile solo dall'esterno, è destinato ad autorimessa con doppio accesso carrabile mediante due portelloni a ribalta (foto 43-44).

Al fine di meglio comprendere l'impianto complessivo del fabbricato si rimanda alla sottostante planimetria ove, in forma schematica, viene rappresentata la conformazione distributiva interna del fabbricato





PIANO SECONDO



Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dei fabbricati sono buone pur risentendo di una certa vetustà.

Il compendio presenta le seguenti principali finiture e caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura ordinaria, solai in parte con travi in legno e in parte in latero-cemento, gronde in cotto e legno, coperture in cotto con canale di gronda e pluviali in rame, finitura esterna in

- pietra a facciavista;
- Internamente le pareti sono finite a intonaco di tipo civile debitamente tinteggiate con alcuni inserti in pietra lasciati a vista, pavimenti in cotto di vario formato eccetto nei bagni con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, paraventi in legno, finestre corredate da scuri esterni sempre in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio con termosifoni in acciaio;
- acquedotto;
- Privo di allaccio alle fognature comunali (scarichi esistenti non conformi da adeguare) e privo di fornitura gas metano metano a inizio strada;

Vialetti e pavimentazioni esterne prevalentemente in elementi in cotto, scalette di collegamento esterne (per piscina, tennis e terreno a monte delle costruzioni) in pietra e cemento ^(foto 45-46).



Tramite vialetti e scalette in pietra e in cotto si può raggiungere la sottostante piscina circondata da ampio patio in cotto ^(foto da 47 a 49) e un campo da tennis con relativi spogliatoi ^(foto da 50 a 52).

Il compendio è poi circondato da un vasto corpo di terreni, per la maggior parte di natura seminativa e boschiva, che si estendono, per la parte boschiva, anche nel Comune di Massarosa.

Consistenza dei beni

Per quanto concerne la consistenza dei beni si rimanda al paragrafo “Calcolo della superficie convenzionale”

Titolarità

La proprietà del compendio immobiliare sopra descritto risulta così suddivisa:

100% della nuda proprietà a [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

9/10 dell'usufrutto a [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

1/10 dell'usufrutto a [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944



con reciproco diritto di accrescimento dell'usufrutto

Vi confinano

Al corpo principale in Comune di Camaiore

A nord particelle 377, 378, terreni facenti parte del lotto 2, particelle 672, 537, 674, 673, terreni facenti parte del lotto 2, Strada Vicinale della Caldareccia;

A est Strada Comunale di Ricetro, particelle 447 e 448;

A sud Comune di Massarosa tramite il Rio del Frate;

A ovest particelle 331, 332, 333 e 759;

Alle particelle 321 e 322 del foglio 76 e particella 370 del foglio 77 in Comune di Camaiore

A nord particelle 817, 819 e 206;

A est Solco del Bosco mediante Strada Comunale di Ricetro;

A sud particelle 361, 362 e 363 del foglio 76 e particella 373 del foglio 77;

A ovest particella 320 e Strada Vicinale della Caldareccia;

Ai terreni in Comune di Massarosa

A nord particelle 6, 598 e Canale delle Scassate;

A est particelle 1057, 378, 379 e 1033;

A sud particelle 1033 e 788;

A ovest particella 6 e 788;

il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

Il compendio immobiliare sopra descritto risulta censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), al giusto conto di [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la nuda proprietà, [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 9/10 dell'usufrutto e [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti di 1/10 dell'usufrutto, come segue (Corpo A allegato 3 e 6 Visure catastali, allegati 4-5 planimetrie).

- la Villa composta dal fabbricato principale e quello secondario: **foglio di mappa 76 particella 430 sub.2, categoria A/7** classe 3, vani 14,5, rendita € 3.369,88 (compresi anche i locali accessori, campo da tennis con spogliatoi e piscina);
- L' autorimessa: **foglio di mappa 76 particella 430 sub.1, categoria C/6** classe 6 di mq.51, rendita € 218,62;

I terreni, che costituiscono pertinenza della villa, risultano censiti al Catasto Terreni come segue (allegato 6 visura).

Comune di Camaiore sul foglio 76, dalle particelle:

-	321	uliveto	cl. 2	mq. 4290	RD 8,86	RA 14,40;
-	322	cast. frutto	cl. 4	mq. 4050	RD 1,25	RA 0,21;
-	374	bosco misto	cl. 1	mq. 840	RD 0,35	RA 0,35;
-	375	sem.arb.	cl. 2	mq. 2680	RD 17,99	RA 9,00;
-	376	sem.arb.	cl. 3	mq. 2620	RD 8,80	RA 4.74;
-	393	bosco misto	cl. 1	mq. 850	RD 0,35	RA 0,35;
-	394	bosco misto	cl. 1	mq. 3110	RD 1,28	RA 1,28
-	404	bosco misto	cl. 2	mq. 1020	RD 0,47	RA 0,05
-	405	bosco misto	cl. 1	mq. 2750	RD 1,14	RA 1,14;
-	406	sem. arb.	cl. 2	mq. 1500	RD 10.07	RA 5,04;
-	407	seminativo	cl. 2	mq. 770	RD 51,7	RA 3,18
-	408	pascolo	cl. 1	mq. 130	RD 0,04	RA 0,03
-	409	seminativo	cl. 1	mq. 6890	RD 56,93	RA 35,58;
-	410	seminativo	cl.2	mq. 3200	RD 21,48	RA 13,22
-	412	seminativo	cl. 2	mq. 240	RD 1,61	RA 0,99;
-	413	seminativo	cl. 2	mq. 260	RD 1,75	RA 1.07;

- 422 canneto cl. U mq. 130 RD 0,64 RA 0,20;
- 426 seminativo cl. 1 mq. 580 RD 4,79 RA 3,00;
- 427 seminativo cl. 2 mq. 940 RD 6,31 RA 3,88;
- 428 sem. arb. cl. 2 mq. 3644 RD 24,47 RA 12,23.
- 431 sem.arb. cl. 3 mq. 875 RD 2,94 RA 1,58;
- 432 sem.arb. cl. 2 mq. 470 RD 3,16 RA 1,58;
- 675 seminativo cl. 2 mq. 1554 RD 10,43 RA 6,42;

Comune di Camaiore sul foglio 77, dalla particella:

- 370 cast. frutto cl. 3 mq. 2000 RD 0,93 RA 0,21;

Il tutto per complessivi mq. 45.393 – RD 191,21 – RA 119,73

Comune di Massarosa sul foglio 19, dalle particelle:

- 7 bosco alto cl. 2 mg. 9.990 RD 7,22 RA 0.52;
- 8 bosco misto cl. 2 mq. 190 RD 0,06 RA 0,01;
- 9 bosco ceduo cl. 2 mg. 1.540 RD 0,87 RA 0,16;
- 10 bosco ceduo cl. 2 mq. 3.250 RD 1,85 RA 0,34;
- 14 bosco misto cl. 2 mg. 5.850 RD 1,81 RA 0.30;

Il tutto per complessivi mq. 20.820 - RD 11,81 - RA 1,33.

Cronistoria catastale

La Villa composta dal fabbricato principale e quello secondario, attualmente identificata sul foglio di mappa 76 dalla particella 430 sub.2, categoria A/7, venne costituita in data 31/12/1977, Pratica n. 140299 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 5209.1/1977).

La particella 430, all'impianto meccanografico in data 19/08/1975, comprendeva un Fabbricato Rurale di mq. 440 privo di altri dati censuari che venne ampliato a mq. 455, per fusione con la particella 431 in atti dal 28/11/1991 (n. 900112.45/1983).

Con Tipo Mappale del 02/01/1978, Pratica n. 192279 in atti dal 23/09/2002 CONVENZ.COM.CAMAIORE-UFF. TERRIT. LUCCA (n. 1.1/1978), venne fusa con la particella 423 e passo' al Catasto Urbano.

Con Tipo Mappale del 06/12/2002, Pratica n. 21172 in atti dal 06/12/2002 (n. 12510.1/2002), venne fusa con le particelle 429, 798 e 799 per complessivi mq. 6.625.

Con VARIAZIONE del 25/03/1991, Pratica n. 140301 in atti dal 26/06/2002, vi fu AUMENTO RESEDE con COSTRUZ. TENNIS (n. 1178.1/1991)

Con VARIAZIONE del 26/06/2002 Pratica n. 140305 in atti dal 26/06/2002 SENTENZA C.T.P. DI LUCCA N.46-DEPOSITATA IL 09.11.1996 RICORSO-N.447 (n. 5414.1/2002) la categoria A/8 passo' a categoria A/7.

L' autorimessa attualmente identificata sul foglio di mappa 76 particella 430 sub.1, categoria C/6, venne costituita in data 31/12/1977, Pratica n. 140303 in atti dal 26/06/2002 COSTITUZIONE (n. 5208.1/1977).

La particella 430 sub.1 deriva dall'originaria particella 423 che, all'impianto meccanografico in data 19/08/1975, era un Fabbricato Rurale di mq. 190 privo di altri dati censuari, che venne fuso con la particella 430 con pratica in atti dal 28/11/1991 (n. 900112.46/1983) e con Tipo Mappale del 02/01/1978, Pratica n. 192279 in atti dal 23/09/2002 CONVENZ.COM.CAMAIORE-UFF. TERRIT. LUCCA (n. 1.1/1978) e passo' al Catasto Urbano.

Con Tipo Mappale del 06/12/2002, Pratica n. 21172 in atti dal 06/12/2002 (n. 12510.1/2002), venne soppresso per fusione con le particelle 429, 430, 798 e 799 per complessivi mq. 6.625.

La particella 675 del foglio 76, di attuali mq. 1554, deriva dall'originaria particella 416 di mq. 4580 per FRAZIONAMENTO in atti dal 12/06/1991 (n. 1073.3/1991).

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni periziati mediante l'esame della documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Camaiore e Massarosa e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi. Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- *si ha la conformità soggettiva* in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati ai sigg.ri [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la nuda proprietà, [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 9/10 dell'usufrutto e [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti di 1/10 dell'usufrutto;
- *non si ha la conformità oggettiva* in quanto la rappresentazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi ma vi sono le seguenti difformità:

Per quanto concerne i fabbricati:

- a) Non risulta rappresentato l'ampliamento del fabbricato principale elevato un solo piano fuori terra che unisce i due corpi di fabbrica preesistenti e non sono rappresentati nemmeno i vani seminterrati posti a nord della villa;
- b) Non e' rappresentato il nuovo vano ricavato dalla chiusura del porticato al piano primo della villa;
- c) Non e' rappresentata la rampa di scala che conduce al piano primo del corpo di fabbrica accessorio;
- d) Non e' corretta la rappresentazione del terreno pertinenziale a corredo in quanto una porzione e' accessoria del fabbricato descritto come Lotto 2 e deve essere frazionata prima della vendita;
- e) L' ampliamento del fabbricato principale risulta realizzato sulla sede di uno stradello vicinale che trova corretta rappresentazione al Catasto Terreni. Tale stradello non e' invece rappresentato nella planimetria catastale depositata in Catasto Fabbricati;

Le difformità sopraelencate **sono regolarizzabili** mediante:

- Attivazione di procedura presso il Comune di Camaiore al fine di accertare se sul tratto di stradello recintato all'interno del compendio, in parte occupato dalla costruzione abusiva, vi sia o meno uso pubblico. Nel caso di presenza di interesse pubblico dovrà essere fornita viabilità alternativa e la Giunta Comunale dovrà deliberare lo spostamento della sede stradale sul nuovo tracciato liberando dall'onere del passaggio il vecchio percorso che potrà essere assorbito nella proprietà. In caso di assenza di interesse pubblico, previo rilascio di idonea certificazione da parte del Comune di Camaiore, si potrà procedere direttamente al frazionamento del tratto di strada vicinale ricadente nella proprietà [redacted] e alla conseguente intestazione;
- Redazione di Tipo Mappale per la denuncia degli ampliamenti non dichiarati in Catasto e conseguente pratica Doc.f.a completa di elaborato planimetrico e nuove planimetrie per la Villa, la porzione di fabbricato adiacente, autorimessa, piscina e campo da tennis.

Al fine di procedere alla vendita e' quindi necessario frazionare la porzione di resede (particella 430 del foglio 76) da assegnare al lotto 2.

La redazione di tale frazionamento comporterà anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei fabbricati compresi nel Lotto 1- corpo A e nel Lotto 2.

Servitù, censi, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte sono emersi i seguenti gravami:

- Servitù di elettrodotto linea elettrica 380 Kv – La Spezia – Acciaiole, per 11 conduttori aerei e un sostegno, a carico dei terreni distinti in catasto sul foglio 76 dalle particelle 405, 407, 409, 412, 413, 416, 427, 428, 406, 410 a favore di Enel , ENTE NAZIONALE ENERGIA ELETTRICA, contro [redacted] in forza di Scrittura Privata autenticata nelle firme dal notaio [redacted] di Seravezza in data 06/08/1984 rep. 26140, reg.ta a Firenze in data 08/01/1985 al n.661 e trascritta a Lucca in data 16/01/1985 al n.433 reg.part.;
- Servitù di elettrodotto linea elettrica 380 Kv – La Spezia – Acciaiole, per 11 conduttori aerei, a carico dei terreni distinti in catasto sul foglio 76 dalle particelle 394 e 411 a favore di Enel , ENTE NAZIONALE ENERGIA ELETTRICA, contro [redacted] in forza di Scrittura Privata autenticata nelle firme dal

notaio [redacted] di Viareggio in data 05/11/1985 rep. 137919, reg.ta a Firenze in data 02/05/1986 al n.4393 e trascritta a Lucca in data 20/05/1986 al n.4285 reg.part.;

Stato di occupazione

Al momento dei sopralluoghi i beni immobili oggetto di procedura erano nella disponibilità dei soggetti intestatari.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto le unità immobiliari e i beni compresi nel "Lotto 1".

Provenienze Ventennali

I beni compresi nel "Lotto 1" sono pervenuti agli attuali proprietari come segue:

- A [redacted] il diritto pari al 100% della nuda proprietà è pervenuto per atto di Donazione ai rogiti del Notaio [redacted] di Viareggio in data 10/05/2017 rep. 13.188, trascritto a Lucca in data 07/06/2017 al n.6091 reg.part. dal padre [redacted] per 9/10, e dalla madre [redacted] per 1/10, che si sono riservati il diritto di usufrutto vitalizio con diritto di reciproco accrescimento. Tale donazione riguarda tutti i beni salvo la particella 1033 del foglio 19 del Comune di Massarosa che rimane in piena proprietà a [redacted] e [redacted]
- A [redacted] per il 90% della piena proprietà, e [redacted] per il 10% della piena proprietà, i beni erano pervenuti per atto di assegnazione autenticato nelle firma del Notaio [redacted] di Viareggio in data 30/04/2003, Rep. 22.594, registrato a Viareggio il 20/05/2003 al n.117 e trascritto a Lucca il 10/05/2003 al n.5667 reg.part. dalla "[redacted] con sede in Lucca, CF [redacted]
- Alla "[redacted] (all'epoca "[redacted] la piena proprietà sui beni era pervenuta per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Viareggio in data 23/04/1991, Rep. 6.693, registrato a Viareggio il 13/05/1991 al n.1338 e trascritto a Lucca il 23/05/1991 al n.5409 reg.part., da [redacted]
- A [redacted] la piena proprietà sui beni era pervenuta:
 - In parte per atto di acquisto autenticato nelle firme dal Notaio [redacted] di Lucca in data 02/04/1979, Rep. 3.495, trascritto a Lucca il 26/04/1979 al n.3184 reg.part. da [redacted] nata a Camaiore il 30/12/1901. Atto che riguarda i terreni individuati nel foglio 76 del Comune di Camaiore particelle 374, 375 3 376;
 - In parte per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Camaiore in data 02/04/1979, Rep. 128.936, trascritto a Lucca il 13/04/1979 al n.2923 reg.part. da [redacted] nata a Camaiore il 30/12/1901. Atto che riguarda i terreni individuati nel foglio 76 del Comune di Camaiore particelle 393 e 394;
 - In parte per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Camaiore in data 19/12/1973, Rep. 119.135, registrato a Viareggio il 03/01/1974 al n.19 Vol.153 e trascritto a Lucca il 16/01/1974 al n.955 reg.part., da [redacted] nata a Camaiore il 14/01/1941, [redacted] nata a Camaiore il 29/08/1943 e Ciregia Santina, nata a Massa il 25/12/1918 e successivo atto di rettifica sempre ai rogiti del Notaio [redacted] di Camaiore in data 08/04/1974, Rep. 119.561, registrato a Viareggio il 17/04/1974 al n.1389 Vol.154 e trascritto a Lucca il 17/04/1974 al n.3636 reg.part. con cui si corresse l'omissione di inserimento del fabbricato identificato dalla particella 418 nel precedente atto;

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

1) Ipoteca Giudiziale trascritta a Lucca in data 03/03/2023 al n.415 reg.part.

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;

A favore di [redacted] con sede in Milano, CF [redacted]

Contro: [redacted]

Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00).

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 oltre a gravare sui beni compresi nel Lotto 2 e nel Lotto 3 e altri beni in Comune di Viareggio.

TRASCRIZIONI

2) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9307 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.81/2024

A favore di Massa dei Creditori di [redacted]

Contro: [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 per il diritto di usufrutto di 9/10 ad esclusione della particella 1033 del foglio 19 del Comune di Massarosa su cui grava per i diritti di 9/10 della proprietà.

3) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9308 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.80/2024

A favore Massa dei Creditori di D' [redacted]

Contro: [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 per il diritto di usufrutto di 9/10 ad esclusione della particella 1033 del foglio 19 del Comune di Massarosa su cui grava per i diritti di 9/10 della proprietà e sulla piena proprietà dei beni compresi nel Lotto 3 e altri beni in Comune di Viareggio. Si precisa che in realtà sul lotto 1 la [redacted] è titolare del diritto di usufrutto di 1/10 e sulla particella 1033 del diritto di piena proprietà di 1/10 e non di 9/10.

4) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9309 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.79/2024

A favore di Massa dei Creditori di [redacted]

Contro: [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 per il diritto di nuda proprietà, ad esclusione della particella 1033 del foglio 19 del Comune di Massarosa, e su altri beni in Comune di Viareggio.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del **Comune di Camaione** prevede che gli immobili descritti abbiano la seguente destinazione urbanistica :

Per i terreni:

foglio	particelle	disciplina - norme P.O.	classificazione	art. delle norme P.O.
76	parte delle particelle 420, 395, 396, 924,	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Rete infrastrutturale	<i>Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente</i>	Art. 64
77	390	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale	<i>Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)</i>	Art. 53

76	418,419,430,321, 322, 376, 409, 412, 413, 422, 431, 432, 676, parte delle particelle 428, 675, 410, 420, 426, 394, 395, 924, 375,	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale	Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)	Art. 53
76	374, 393, 397, 404, 405, 406, 407, 408, 427, parte delle particelle 426, 675, 428, 410, 426, 394, 395, 396, 375	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale	Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)	Art. 50

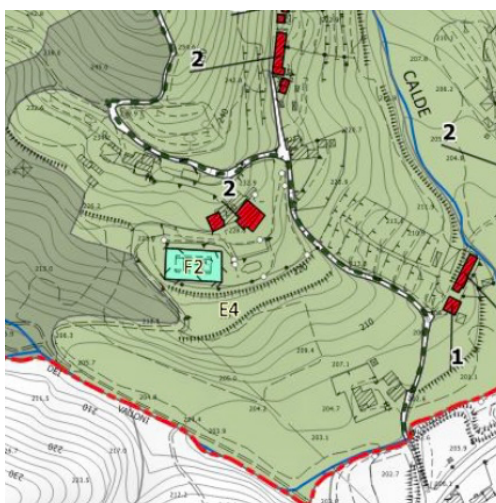
Le seguenti particelle ricadono anche nelle fasce di rispetto, come individuate da Piano Operativo Comunale nella tavola "QC 2a Vincoli igienico sanitari e ambientali", indicate:

foglio	particelle	fascia di rispetto
76	374,408, 404,	Ambito riferimento per le prescrizioni del reticolo idrografico regionale (L.R. 79/2012)
76	376,393,394,395,396,397,418, 419, 430, 924, 405, 406, 407, 409, 410, 412, 413, 420, 422, 426, 427, 428, 431, 432, 675, 676, 404	Fascia di rispetto degli elettrodotti
77	390	Ambito riferimento per le prescrizioni del reticolo idrografico regionale (L.R. 79/2012)
76	418,419,430,924,321,322,374,375,376,393,394,395,396,397,404, 405,406,407,408,409,410,412,413,420,422,426,427,428,431,432, 675,676,370	Vincolo Idrogeologico Regio Decreto 3267/1923
77	390	Vincolo Idrogeologico Regio Decreto 3267/1923

E' fatta salva la ricognizione dell'esistenza relativa agli altri vincoli di natura paesaggistica, idraulica e geomorfologica, che per la loro natura e complessità di verifica devono essere specificatamente verificati dalla parte richiedente

Il tutto da quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camaiore in data 2 settembre 2024 .

Per i fabbricati:



Insedimenti del territorio rurale (R)

- RA** Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA) - Art. 60
- insediamenti classificati di valore monumentale M
 - insediamenti classificati di pregio architettonico 1
 - insediamenti classificati di interesse ambientale 2
 - insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado R
 - insediamenti non classificati o di impianto non storico

- RB** Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB) - Art. 61

Edificato sparso e isolato in territorio rurale

- Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale di impianto storico - Art. 47**
- insediamenti classificati di valore monumentale M
 - insediamenti classificati di pregio architettonico 1
 - insediamenti classificati di interesse ambientale 2
 - insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado R
- Edifici abbandonati e/o allo stato di rudere in aree marginali e sensibili - Art.47**
- Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale di impianto recente - Art. 47**

Art. 47. Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale

Edifici sparsi (o isolati) di impianto storico

Edifici classificati di interesse ambientale (2)

per gli edifici classifica di interesse ambientale (2), le categorie di intervento ammesse sono quelli di cui al precedente art. 21 comma 5 e 8;

Comma 5

5. Per gli insediamenti classificati di "interesse ambientale" (2); fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- interventi pertinenziali, nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;
- - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, leera h), LR 65/2014 e smi), limitatamente ai soli casi di:
 - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi secondo quanto disposto dal RE comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione, secondo quanto ulteriormente disciplinato nel RE comunale;E' altresì ammessa la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, leera h), LR 65/2014) limitatamente alle superfetazioni, ai manufatti e alle parti di edificio non di impianto storico e di recente formazione, allo scopi di migliorare i rapporti e le relazioni tipologiche e formali con l'edificio di impianto storico.
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) esistente non superiore a mq. 35 per ogni UI esistente e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti.

Comma 8

8. Per tutte le classi tipo-morfologiche è inoltre ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni, anche eventualmente articolate secondo la differente classificazione tipo – morfologica e introducendo eventuali apposite indicazioni per gli edifici classificati di valore monumentale (M) e di pregio architettonico (1) finalizzate a garantire il rispetto dei valori storici riconosciuti dal PO; indicate nel RE comunale. In questo quadro al fine di assicurare il corretto inserimento paesaggistico e la tutela dei valori storico – culturali riconosciuti, i suddetti interventi devono essere realizzati ad adeguata distanza degli edifici di impianto storico, non comportare l'alterazione e/o manomissione di beni e manufatti minori di interesse testimoniale, ovvero delle sistemazioni idraulico – agrarie eventualmente presenti, mantenere sostanzialmente inalterati i profili dei piani di campagna esistenti, secondo quanto adeguatamente documentato nell'ambito della formazione dei relativi titoli abilitativi.

Va rilevato poi che il vigente **Regolamento Edilizio all'art.48** prevede, tra l'altro, quanto segue:

7. Gli INTERVENTI PERTINENZIALI ALLA RESIDENZA IN TERRITORIO RURALE, sono ammessi esclusivamente in aderenza all'edificio principale, destinato o da destinarsi a residenza e comunque entro il limite assoluto di 12 mq di superficie accessoria (così come definita da DPGR 39R) con altezza utile così come definita da DPGR 39/R di 2,40 ml. Tali interventi, essendo realizzati a servizio dell'edificio principale non potranno, in ogni caso, essere suscettibili di autonoma utilizzazione. Potranno invece essere dotati anche di climatizzazione e di accesso dall'esterno purché, quest'ultimo, motivato dalla specifica utilizzazione come locali accessori. In nessun caso sono ammessi utilizzi qualificabili come locali di abitazione in base all'art. 64 delle presenti norme.

La costruzione dei suddetti manufatti, non è ammessa qualora venga fatto ricorso alle previsioni di cui all'art.17 c.6 delle NTA del PO.

8. Gli altri interventi ammessi a corredo dei fabbricati all'interno delle aree definite al comma 1 (es. forni, tettoie, logge non volumetriche, ecc), trovano disciplina nel CAPO V del TITOLO III oltre alle serre solari di cui all'art.57ter. Le autorimesse e i posti auto coperti sono invece disciplinati all'articolo seguente.

9. Nella realizzazione degli interventi pertinenziali, il richiamo del PO all'art.135 c.2 lett.e) della LRT 65/2014, rileva al solo fine dell'individuazione del titolo edilizio.

L'attuale normativa del **Comune di Massarosa** prevede che gli immobili descritti abbiano la seguente destinazione urbanistica :

Per i terreni:

TERRITORIO APERTO

Particelle 7-8-9-10-14

Zona E2 – Aree boscate a prevalente copertura forestale (assimilabile a Zona “ E ” ai sensi del DM 1444/1968)

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Camaiore (LU) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile e che di seguito si elencano:

- 1) Licenza Edilizia n. 101 del 14/07/1975 per ristrutturazione restauro di fabbricato colonico posto in Montemagno, loc. Ricetro a nome [REDACTED] [REDACTED] con rilascio dell'abitabilità in data 03/10/1984 n.52 in cui si dichiara, con sopralluogo del 28/09/1984, che il fabbricato è conforme allo stato progettuale approvato dalla C.E. il 27/09/1984;
- 2) Concessione Edilizia n. 428 del 13/10/1984 per Modifiche interne e costruzione forno a legna a fabbricato in Camaiore, loc. Boschetti a nome [REDACTED] [REDACTED] con rilascio dell'abitabilità in data 03/10/1984 n.52 in cui si dichiara, con sopralluogo del 28/09/1984, che il fabbricato è conforme allo stato progettuale approvato dalla C.E. il 27/09/1984;
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 19 del 25/01/1994 a seguito di Domanda di Condono Edilizio n. 1731 presentata al Comune di Camaiore in data 25/03/1986 a nome [REDACTED] [REDACTED] e relativi a:
 - Realizzazione di autorimessa seminterrata;
 - Lavori di risanamento conservativo dei locali posti sopra l'autorimessa;
 - Realizzazione di spogliatoi/doccia/w.c./ripostigli in adiacenza a campo da tennis e piscina;
 - Realizzazione di campo da tennis;
 - Realizzazione di piscina e solarium in cotto;
- 4) Denuncia di Inizio Attività per opere di straordinaria manutenzione presentata al Comune di Camaiore in data 09/04/2001 prot.llo generale n.12.155;

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia degli edifici sopra descritti mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Camaiore (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate, sono emerse le seguenti incongruenze:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Ampliamento del fabbricato principale mediante la costruzione di locali seminterrati sul lato nord controterra e in particolare:
 - Disimpegno e corridoio
 - Camera con bagno
 - Locale di servizio
 - Salone
 - Sistemazioni esterne quali stradelli, scalette, muri di contenimento e tratti di recinzione:

Dai sopralluoghi svolti è poi emerso che sono stati installati dei container sulle particelle 406, 407 e 410 senza alcuna autorizzazione e sono stati realizzati alcuni modesti volumi tecnici per l'alloggiamento di impianti (foto 53, 54 e 55).

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure interne ed esterne e le modifiche di prospetto del fabbricato principale, trattandosi di opere eseguite in corso d'opera, lo scrivente ritiene che l'immobile possa ritenersi regolarizzato con il rilascio del Certificato di Abitabilità n.52 in data 03/10/1984 n.52 e relativo sopralluogo del 28/09/1984 ai sensi dell'art. 34 ter comma 4 del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla legge 105/2024;
- Per quanto concerne l'ampliamento del fabbricato principale in collegamento a quello a uso autorimessa e accessori, vi è la possibilità di sanare un incremento della Superficie calpestabile esistente non superiore a mq. 35 oltre mq. 12,00 di superficie pertinenziale. La restante superficie, non regolarizzabile, dovrà essere demolita.
- In alternativa potrà essere verificata la possibilità di regolarizzare l'intera superficie con applicazione dell'art.34 del D.P.R. 380/01 (quando la demolizione non può essere eseguita senza pregiudizio per le opere legittime) con il pagamento delle relative sanzioni;
- Per quanto concerne le opere accessorie esterne si dovrà procedere alla presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria con eventuali adeguamenti ove necessario;
- Per quanto concerne i container si dovrà procedere allo smantellamento/rimozione;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle modalità e costi di sanatoria. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di anche di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimessioni in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Corpo B) Terreno boschivo adiacente ai terreni ricompresi nel "Corpo A"

Proprietà': [redacted] per i diritti di proprietà' di 9/10 e [redacted] per i diritti di proprietà' di 1/10.

Appezamento di terreno di forma irregolare e natura boschiva, in declivio, posto in Comune di Massarosa, località "Pitoro" o "Merlaia", con accesso dalla Via Provinciale di Canipaletti (Corpo B, allegati 7 satellite, 8 estratto mappa - Foto 56).

Consistenza dei beni

Trattasi di terreno boschivo della superficiale misura catastale di mq. 3.609.

Titolarità

La proprietà' del compendio immobiliare sopra descritto risulta così' suddivisa:

9/10 della piena proprietà' a [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

1/10 della piena proprietà' a [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

Vi confinano

A nord particelle 9, 10 e 37;

A est particelle 994 e 1035;

A sud particelle 534, 788 e 994;

A ovest particella 788, 9 e 10;

il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

Il terreno sopra descritto risulta identificato all'Agenzia del Territorio del Comune di Massarosa (LU), al giusto conto di [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 9/10 della piena proprietà' e [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti di 1/10 della piena proprietà', come segue (allegato 9 visura catastale):

Comune di Massarosa sul foglio 19, parrticella:

- 1033 bosco alto cl. 2 mq. 3.609 RD 2,61 RA 0,19;

Cronistoria catastale

La particella 1033 del foglio 19 del Comune di Massarosa, di attuali mq. 3609, deriva dall'originaria particella 11 di mq. 3830 per FRAZIONAMENTO del 16/02/2017 Pratica n. LU0012881 in atti dal 16/02/2017 presentato il 16/02/2017 (n. 12881.1/2017) con cui la particella è stata suddivisa nelle particelle 1033 e 994.

Si precisa che la particella 994, ove è stato realizzato un impianto di supporto per l'acquedotto, risulta a oggi intestata al Comune di Massarosa ma lo scrivente non ha rintracciato alcun atto che giustifichi tale passaggio di proprietà.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Camaiore e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati ai sigg.ri [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 9/10 della piena proprietà' e [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti di 1/10 della piena proprietà';
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte non sono emersi gravami:

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il terreno oggetto di procedura era nella disponibilità dei soggetti intestatari.

Provenienze Ventennali

Il terreno compreso nel "Lotto 1" "Corpo B" e' pervenuto agli attuali proprietari come segue:

- A [redacted] per il 90% della piena proprietà, e [redacted] per il 10% della piena proprietà, il terreno era pervenuto per atto di assegnazione autenticato nelle firme del Notaio [redacted] di Viareggio in data 30/04/2003, Rep. 22.594, registrato a Viareggio il 20/05/2003 al n.117 e trascritto a Lucca il 10/05/2003 al n.5667 reg.part., dalla "[redacted] con sede in Lucca, CF [redacted]
- Alla "[redacted] (all'epoca "[redacted] la piena proprietà sul terreno era pervenuta per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Viareggio in data 23/04/1991, Rep. 6.693, registrato a Viareggio il 13/05/1991 al n.1338 e trascritto a Lucca il 23/05/1991 al n.5409 reg.part., da [redacted]
- A [redacted] la piena proprietà sul terreno era pervenuta per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Camaiore in data 19/12/1973, Rep. 119.135, registrato a Viareggio il 03/01/1974 al n.19 Vol.153 e trascritto a Lucca il 16/01/1974 al n.955 reg.part., da [redacted] nata a Camaiore il 14/01/1941, [redacted] nata a Camaiore il 29/08/1943 e Ciregia Santina, nata a Massa il 25/12/1918;

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

1) Ipoteca Giudiziale trascritta a Lucca in data 03/03/2023 al n.415 reg.part.

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;

A favore di [redacted] con sede in Milano, CF [redacted]

Contro: [redacted]

Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00)..

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1, nel Lotto 2 e altri beni in Comune di Viareggio.

TRASCRIZIONI

2) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9307 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.81/2024

A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 "Corpo A" per il diritto di usufrutto di 9/10, sul terreno "Corpo B", particella 1033 del foglio 19 del Comune di Massarosa per i diritti di 9/10 della proprietà. Sono esclusi i beni di cui al "Corpo C"

3) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9308 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.80/2024

A favore Massa dei Creditori di D' [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 "Corpo A" per il diritto di usufrutto di 9/10, sul terreno "Corpo B", per i diritti di 9/10 della piena proprietà, sui terreni "Corpo C" per la piena proprietà e su altri beni in Comune di Viareggio. Si precisa che in realtà sul "Corpo A" la [REDACTED] è titolare del diritto di usufrutto di 1/10 e non 9/10 e sul terreno "Corpo B" del diritto di piena proprietà di 1/10 e non di 9/10. Si tratta quindi di un errore materiale di redazione della nota.

Normativa urbanistica

Per i terreni:

TERRITORIO APERTO

Particella 1033

Zona E2 – Aree boscate a prevalente copertura forestale (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968)

Regolarità edilizia e altre conformità

Non si sono evidenziate difformità edilizie o catastali

Corpo C) Terreni acquitrinosi adiacenti al Lago di Massaciuccoli

Proprietà: [REDACTED] per i diritti della piena proprietà .

Appezamenti di terreno in zona palustre, acquitrinosa, posti in Comune di Massarosa, Via del Brentino in angolo con Via vicinale di Poggio alle Viti (foto da 57 a 60).

Sono ubicati in fregio alla Via del Brentino si tratta di una striscia di terreno a margine di uno specchio d'acqua facente parte del padule di Massaciuccoli che allo stato attuale risulta completamente recintata e occupata da terzi che vi hanno realizzato anche costruzioni precarie (allegato 10 vista satellitare, allegato 11 estratto di mappa catastale).



Via del Brentino

Consistenza dei beni

La striscia di terreno in fregio alla Via del Brentino ha una superficie catastale di mq. 1.400.

Titolarità

I terreni sopradescritti sono di piena proprietà di [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

Vi confinano

Alla particella 149

A nord ovest Via del Brentino;

A nord est particelle Fosso del Brentino, particella 214 ;

A sud est particella 213;

A sud ovest Via vicinale di Poggio alle Viti;

il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

I terreni sopra descritti risultano identificati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU), al giusto conto di [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti della piena proprietà, come segue ^(allegato 12 visura catastale).

Comune di Massarosa sul foglio 22, particella:

- 149 seminativo cl. 2 mq. 1.400 RD 4,63 RA 5,06;

Cronistoria catastale

La particella 149 del foglio 22 del Comune di Massarosa, di attuali mq. 1400, deriva dalla particella 1 di mq. 33.230 per FRAZIONAMENTO del 18/03/1980 in atti dal 29/08/1996 (n. 45.900/1980).

A sua volta la particella 1 derivava dall'originaria particella 1 di mq. 55.390 per FRAZIONAMENTO del 15/03/1980 in atti dal 29/08/1996 (n. 662.900/1982);

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Massarosa e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati a [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti della piena proprietà';
- non si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale del terreno lungo la via del Brentino, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto vi insistono varie costruzioni edificate da terzi che, seppur precarie, dovrebbero avere rappresentazione catastale.

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte non sono emersi gravami.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo la striscia di terreno posta lungo la Via del Brentino, oggetto di procedura, era completamente recintata e quindi nel possesso di terzi senza titolo.

Per quanto e' stato possibile accertare gli attuali occupanti dell'appezzamento di terreno, suddiviso in varie porzioni, lo detengono in locazione dalla "████████████████████" con sede in SERAVEZZA (LU) proprietaria delle confinanti particelle 213 e 214

Provenienze Ventennali

I terreni compresi nel "Lotto 1" "Corpo C" sono pervenuti all'attuale proprietaria come segue:

- A ██████████ i terreni sono pervenuti, per la piena proprieta', per Successione alla madre ██████████ nata a Lucca il 15/05/1924, apertasi a Lucca in data 09/07/1981 di cui alla Denuncia n.66, Volume 393, registrata a Lucca in data 27/02/1982 e ivi trascritta in data 03/03/1982 al n.2143 reg. part.
- A ██████████ tale terreno, in maggior consistenza, era pervenuto per i diritti di 1/2 indivisi dell'intero con atto ai rogiti del Notaio ██████████ di Viareggio in data 15/11/1951 rep. 5573, registrato a Viareggio il 20/11/1951 al n.435 e per i residui diritti di 1/2 indivisi dell'intero con atto ai rogiti del Notaio ██████████ di Viareggio in data 05/03/1963 rep. 10722, registrato a Viareggio il 25/03/1963 al n.2.050 Vol. 119 e trascritto a Lucca in data 05/04/1963 al n.2116 reg.part.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

1) Ipoteca Giudiziale trascritta a Lucca in data 03/03/2023 al n.415 reg.part.

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;

A favore di ██████████ con sede in Milano, CF ██████████

Contro: ██████████

Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00)..

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 e altri.

TRASCRIPTIONI

2) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9308 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.80/2024

A favore Massa dei Creditori di D' ██████████

Contro: ██████████ nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 "Corpo A" per il diritto di usufrutto di 9/10, sul terreno "Corpo B" per i diritti di 9/10 della piena proprieta', sui terreni "Corpo C" per la piena proprieta' e su altri beni in Comune di Viareggio. Si precisa che in realta' sul "Corpo A" la ██████████ è titolare del diritto di usufrutto di 1/10 e non 9/10 e sul terreno "Corpo B" del diritto di piena proprieta' di 1/10 e non di 9/10. Si tratta quindi di un errore materiale di redazione della nota.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del Comune di Massarosa prevede:

Per i terreni:

Il terreno in Via del Brentino e' ricompreso nel Parco delle Acque e si tratta di un'area al bordo delle ex cave di sabbia silicea dell'area del Lago di Massaciuccoli.

Urbanisticamente si tratta di un'area agricola ma deve essere ancora ben definita la normativa del nuovo Piano Operativo.

Destinazione Urbanistica - Particella Foglio: 22 Numero: 149 - Area: 1382

Particella Lotti Parchi progetto Aree territorio aper... Complessivo

Complessivo



Regolamento Urbanistico:

Lotti

Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
Plani attuativi in corso di definizione o previsti dal R.U.	Visualizza	2%

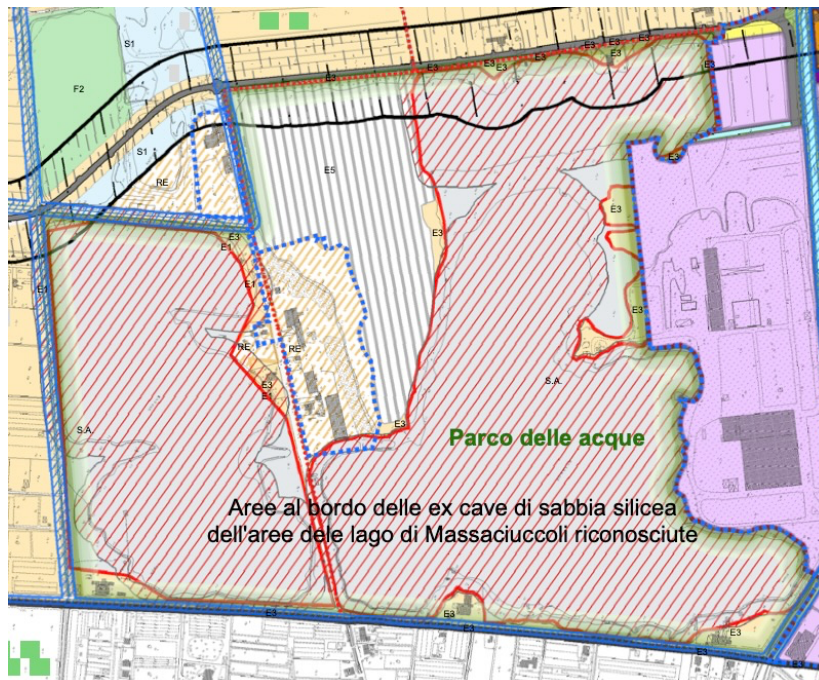
Parchi progetto

Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
Parco delle acque	Visualizza	100%

Regolamento Urbanistico:

Aree territorio aperto

Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
aree agricole	Visualizza	85%
aree umide	Visualizza	13%



Regolarità edilizia e altre conformità

Non si sono evidenziate difformità edilizie o catastali salvo quanto già evidenziato per il terreno in Via del Brentino ove vi sono costruzioni precarie realizzate da terzi che andranno smantellate in quanto non è possibile la regolarizzazione.

Corpo D) Terreni acquitrinosi nel Lago di Massaciucoli

Proprietà': [REDACTED] per i diritti della piena proprietà' .

Appezamenti di terreno in zona palustre, acquitrinosa, posti in Comune di Massarosa, in località "Fosso Centralino" o "Malfante" (foto 61).

Gli appezzamenti di terreno in località "Fosso Centralino" o "Malfante" sono terreni palustri accessibili solo via lago in gran parte ridotti a "specchio d'acqua" (Corpo D - allegato 13 vista satellitare, allegato 14 estratto di mappa)



Lago Massaciucoli – Fosso Centralino – Loc. Malfante

Consistenza dei beni

I due terreni ubicati presso il fosso centralino hanno complessivamente una superficie catastale di mq. 30.150.

Titolarità

I terreni sopradescritti sono di piena proprietà' di [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

Vi confinano

Alle particelle 24 e 45

A nord ovest particelle 21 e 22;

A nord est particelle 25 e 46;

A sud est particelle 48 e 49;

A sud ovest Fosse Collettore;

il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

I terreni sopra descritti risultano identificati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, Catasto Terreni del Comune di Massarosa (LU), al giusto conto di [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti della piena proprietà, come segue ^(Corpo D -allegato 15).

Comune di Massarosa sul foglio 45, particelle:

- | | | | | | | |
|---|----|---------------|-------|------------|----------|----------|
| - | 24 | Incolto prod. | cl. 1 | mq. 24.030 | RD 13,65 | RA 8,69; |
| - | 45 | Incolto prod. | cl. 1 | mq. 6.120 | RD 3,48 | RA 2,21; |

Cronistoria catastale

La particella 24 del foglio 45 del Comune di Massarosa, di attuali mq. 24.030, deriva dalla originaria particella 24 di mq. 35.150 per FRAZIONAMENTO del 16/08/2007 Pratica n. LU0168834 in atti dal 16/08/2007 T.F. N. 18/76 (n. 16014.1/1976)

La particella 45 del foglio 45 del Comune di Massarosa, di attuali mq. 6.120, deriva dalla originaria particella 45 di mq. 11.120 per FRAZIONAMENTO del 16/08/2007 Pratica n. LU0168854 in atti dal 16/08/2007 APP. N.67/1979 (n. 26107.1/1979)

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Massarosa e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati a [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti della piena proprietà;
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale dei terreni corrisponde allo stato dei luoghi.

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte non sono emersi gravami.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo i terreni erano nella disponibilità dei soggetti proprietari.

Provenienze Ventennali

I terreni compresi nel "Lotto 1" "Corpo C" sono pervenuti all'attuale proprietaria come segue:

- A [REDACTED] i terreni sono pervenuti, per la piena proprietà, per Successione alla madre [REDACTED] nata a Lucca il 15/05/1924, apertasi a Lucca in data 09/07/1981 di cui alla Denuncia n.66, Volume 393, registrata a Lucca in data 27/02/1982 e ivi trascritta in data 03/03/1982 al n.2143 reg. part.
- A [REDACTED] tale terreno, in maggior consistenza, era pervenuto per i diritti di ½ indivisi dell'intero con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Viareggio in data 15/11/1951 rep. 5573, registrato a Viareggio il 20/11/1951 al n.435 e per i residui diritti di ½ indivisi dell'intero con atto ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Viareggio in data 05/03/1963 rep. 10722, registrato a Viareggio il 25/03/1963 al n.2.050 Vol. 119 e trascritto a Lucca in data 05/04/1963 al n.2116 reg.part.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

1) Ipoteca Giudiziale trascritta a Lucca in data 03/03/2023 al n.415 reg.part.

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;

A favore di [REDACTED] con sede in Milano, CF [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00)..

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 e altri.

TRASCRIZIONI

2) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9308 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.80/2024

A favore Massa dei Creditori di D' [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 "Corpo A" per il diritto di usufrutto di 9/10, sul terreno "Corpo B" per i diritti di 9/10 della piena proprietà, sui terreni "Corpo C" per la piena proprietà e su altri beni in Comune di Viareggio. Si precisa che in realtà sul "Corpo A" la [REDACTED] è titolare del diritto di usufrutto di 1/10 e non 9/10 e sul terreno "Corpo B" del diritto di piena proprietà di 1/10 e non di 9/10. Si tratta quindi di un errore materiale di redazione della nota.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del Comune di Massarosa prevede:

Per i terreni:

Il terreno in Località Malfante e' ricompreso nel Parco Lago e Padule di Massacciucoli e si tratta di un'area ormai completamente ridotta a specchio d'acqua.

Comune di Massarosa

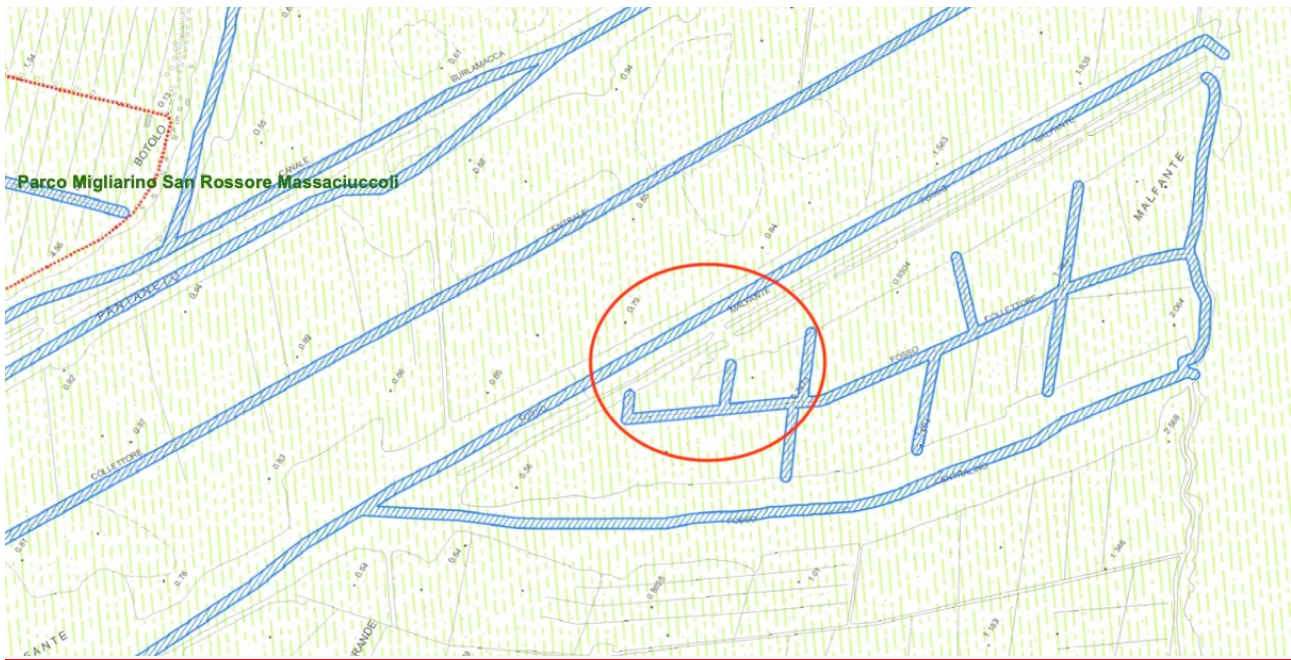
Geo Portale
SERVIZI CARTOGRAFICI ON LINE

Destinazione Urbanistica - Particella Foglio: 45 Numero: 45 - Area: 6166.6

Particella Sir Complessivo

Parchi -> Sir

Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:	VaIci:	ImIci:
<input checked="" type="checkbox"/> Lago e Padule di Massacciucoli	Visualizza	6.166,64	0	0,00



Regolarità edilizia e altre conformità

Non si sono evidenziate difformità edilizie o catastali salvo quanto già evidenziato per il terreno in Via del Brentino ove vi sono costruzioni precarie realizzate da terzi che andranno smantellate in quanto non è possibile la regolarizzazione.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello 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 mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono elencate nel paragrafo "sviluppo della valutazione".

Il procedimento si basa quindi sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipotecarie catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ha ricavato dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e dai sopralluoghi svolti. Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 1° semestre dell'anno 2024, le vetrine delle agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, e la ricerca beni comparabili tramite programmi e siti come COMPARABILI.IT e STIMATRIX.

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

Per quanto concerne i Corpi A e B, dal punto di vista generale si è considerato la collocazione del compendio in un segmento di mercato comprendente immobili, in particolare rustici, di pregio, in buone condizioni di manutenzione, con adeguati corredi pertinenziali.

Si è quindi considerato che il compendio è posto in una zona collinare di buon pregio paesaggistico ma priva di particolari scorci o panorami, che trattasi di fabbricati di impianto storico ristrutturati con tecniche costruttive e materiali di tipo tradizionale (cotto, legno, pietra), che il compendio è corredato da piscina e campo da tennis, con relativi spogliatoi e da ampio corpo di terreni in parte seminativi e in buona parte boschivi.

Si è altresì considerato la buona conformazione interna, la dotazione di terrazze panoramiche, il doppio accesso e l'ampia disponibilità di parcheggio.

Dal punto di vista particolare, pur in considerazione che i fabbricati sono stati costruiti negli anni ottanta, si sono considerate le buone condizioni di manutenzione e conservazione generale, le discrete finiture interne (pavimenti, infissi ecc. ecc.), la dotazione di impianti tecnologici sufficienti alle attuali esigenze abitative, la buona distribuzione interna dei vani con razionale suddivisione tra zona giorno e zona notte.

Lo scrivente ha proceduto con la ricerca di beni comparabili con quello oggetto di valutazione che sono stati oggetto di recenti atti di compravendita.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza catastale 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;

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

... rilevazione della superficie catastale previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

... calcolo superficie catastale complessiva dell'immobile da stimare;

... confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

... determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

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

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie catastale), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2024 ^(Lotto 1 - allegato 16).

Fabbricato Corpo A

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. zona di riferimento

Ville e villini	da €/mq. 1.400,00	a €/mq. 2.050,00
Box	da €/mq. 400,00	a €/mq. 600,00

Si ritiene di poter considerare i valori per Ville e Villini in quanto assimilabili ai beni oggetto di valutazione.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/09/2023
Fonte di informazione: Atto Notaio [REDACTED] di Lucca rep. 22.845
Descrizione: Villa S1-T-1° - Indirizzo: Massarosa, fraz.ne Gualdo, Via del Castello 2
Superfici principali e secondarie catastali: 252 mq.
Prezzo: 450.000,00 pari a 1.786,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 02/12/2021
Fonte di informazione: Atto Notaio [REDACTED] di Massarosa rep. 6.496
Descrizione: Villa T-1° - Indirizzo: Massarosa, fraz.ne Montigiano, Via per Montigiano 318
Superfici principali e secondarie catastali: 178 mq.
Prezzo: 630.000,00 pari a 3.539,00 Euro/mq

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare (Corpo A - rustici ristrutturati posti nella parte alta del relativo segmento di mercato) sia quantificabile in:

- Valore di Massima frequenza : €/mq. 3.500,00 circa.

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

• **pregi**

- le finiture e i materiali di tipo tradizionale (facciate in pietra, tetto in cotto e legno, pavimentazioni in cotto) che rendono l'edificio "tipico" del luogo;
- la razionale distribuzione interna dei vani;
- l'ubicazione in zona rurale, collinare, con ampio corredo di terreno circostante che garantisce la riservatezza;
- le buone condizioni di manutenzione
- la dotazione di piscina, campo da tennis e ampio terreno circostante

• **difetti**

- la distanza dai servizi di maggiore utilità (supermercati, scuole, uffici pubblici);
- la mancanza della vista mare;
- la necessità di procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale di parte dei beni;
- il ridotto appeal, rispetto ad altre zone collinari del Comune di Camaiore e Massarosa, per eventuali acquisti con finalità turistiche;

Terreni Corpi A, B, C e D"

Per quanto concerne i terreni a corredo per quelli ricompresi nel "Corpo A" sono stati stimati come terreni pertinenziali attrezzati (piscina, tennis ecc.) mentre i restanti, assieme a quello compreso nel "Corpo B" come terreni boschivo-seminativi.

Per quanto concerne quelli compresi nel "Corpo C" si è considerato che trattasi di terreni avulsi dal contesto collinare ma invece ricompresi nell'area del lago di Massaciuccoli.

Il terreno in Via del Brentino, occupato senza titolo da terzi, può avere un buon valore di mercato in quanto richiesto nella zona sia per fini agricoli (piccoli orti) che per attività sportiva nel confinante specchio d'acque.

I terreni compresi nel Parco di Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli "Corpo D" sono ridotti a "specchio d'acqua" e praticamente, allo stato attuale, non hanno valore commerciale.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario alla porzione immobiliare oggetto di valutazione:

"Corpo A"

- Euro 3.800,00 (Euro quattromila//00) al mq. di superficie abitativa convenzionale.
- Euro 30,00 (Euro trenta//00) al mq. di superficie di terreno pertinenziale attrezzato (piscina, campo da tennis, spogliatoi, scalette, stradelli ecc.ecc.).
- Euro 2,00 (Euro due//00) al mq. di superficie di terreno a corredo (boschivo/seminativo ma comunque nel corpo del compendio).

"Corpo B"

- Euro 1,00 (Euro uno//00) al mq. di superficie di terreno boschivo in Comune di Massarosa

"Corpo C"

- Euro 15,00 (Euro quindici//00) al mq. di superficie di terreno in fregio a Via del Brentino
- Euro 0,10 (Euro dieci centesimi//00) al mq. di superficie per i terreni ridotti a specchio di acqua in loc. Malfante in Comune di Massarosa

Calcolo della Superficie Convenzionale:

"Corpo A"

Si applicano i rapporti mercantili suggeriti da TECNOBORSA:

Piano T-1° abitabile	circa	mq. 296,66 x 100%	= mq.	296,66
Porticati	circa	mq. 72,16 x 35%	= mq.	25,26
Terrazza	circa	mq. 20,20 x 35%	= mq.	7,07
Locali seminterrati	circa	mq. 177,35 x 35%	= mq.	62,07
Piano 1°-2°	circa	mq. 103,00 x 100%	= mq.	103,00
Terrazza	circa	mq. 15,26 x 35%	= mq.	5,34
Autorimessa	circa	mq. 65,00 x 50%	= mq.	32,50
			mq.	531,90

Terreno a corredo di stretta pertinenza dei fabbricati				
Con soprastante piscina e campo da tennis circa			mq.	7.700,00
Terreni boschivi e seminativi				
(al lordo di strade e altre occupazioni)			mq.	43.970,00
Terreni boschivi Comune di Massarosa			mq.	20.820,00

"Corpo B"

Terreni boschivi Comune di Massarosa			mq.	3.609,00
--------------------------------------	--	--	-----	----------

"Corpo C"

Terreni acquitrinosi in Comune di Massarosa				
Via del Brentino			mq.	1.400,00

"Corpo D"

Terreni acquitrinosi in Comune di Massarosa				
Loc. "Malfante"			mq.	30.150,00

STIMA DEI BENI:

"Corpo A"

Fabbricati e superfici pertinenziali	mq.	532 x €/mq 3.800,00 = Euro	2.021.600,00
Terreno a corredo di stretta pertinenza dei fabbricati			
Con soprastante piscina e campo da tennis circa	mq.	7.700 x €/mq. 30,00 = Euro	231.000,00

Terreni boschivi e seminativi (al lordo di strade e altre occupazioni)	mq.	43.970 x €/mq.	2,00 = Euro	87.940,00
Terreni boschivi Comune di Massarosa	mq.	20.820 x €/mq.	1,00 = Euro	20.820,00
TOTALE VALORE "Corpo A"				Euro 2.361.360,00
"Corpo B"				
Terreni boschivi Comune di Massarosa	mq.	3.609 x €/mq.	1,00 = Euro	3.609,00
TOTALE VALORE "Corpo B"				Euro 3.609,00
"Corpo C"				
Via del Brentino	mq.	1.400 x €/mq.	15,00 = Euro	21.000,00
TOTALE VALORE "Corpo C"				Euro 21.000,00
"Corpo C"				
Loc. Malfante	mq.	30.150 x €/mq.	0,10 = Euro	3.015,00
TOTALE VALORE "Corpo D"				Euro 3.015,00

Lo scrivente evidenzia che nel determinare il valore del compendio immobiliare, in particolare del "Corpo A", ha tenuto conto delle difformità edilizie esistenti e delle problematiche relative alle porzioni di strada vicinale ricompresi nella proprietà riducendo, in via equitativa, i valori dei singoli corpi interessati. Per il calcolo del valore dell'usufrutto si è fatto riferimento all'età della sig.ra [REDACTED], più giovane del coniuge, e quindi si è calcolato una percentuale del 25% del valore della piena proprietà'.

VALORI DELLE SINGOLE PROPRIETA'

"Corpo A"

Valore nuda proprietà' [REDACTED]	Euro	1.771.020,00
Valore usufrutto 9/10 [REDACTED]	Euro	531.306,00
Valore usufrutto 1/10 [REDACTED]	Euro	59.034,00

"Corpo B"

Valore Proprietà' 9/10 [REDACTED]	Euro	3.248,10
Valore Proprietà' 1/10 [REDACTED]	Euro	360,90

"Corpo C"

Valore piena proprietà' [REDACTED]	Euro	21.000,00
------------------------------------	------	-----------

"Corpo D"

Valore piena proprietà' [REDACTED]	Euro	3.015,00
------------------------------------	------	----------

COMMENTO FINALE

Per quanto concerne il "Corpo A" va considerata la particolare peculiarità del compendio che risulta corredato, oltre che da un vasto corpo di terreni che ne garantisce la riservatezza, di una piscina e di un campo da tennis (corredo non comune), che lo rende difficilmente comparabile a beni nella zona che non hanno le stesse caratteristiche.

Si tratta pertanto di una proprietà molto esclusiva che si rivolge a un mercato facoltoso e, spesso, straniero come dimostrano anche le compravendite di immobili di pregio della zona.

Per quanto concerne la valutazione si sottolinea che l'applicazione di un valore unitario (€ x mq. di S.E.L.), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura" comprendendovi anche tutte le criticità evidenziate nei precedenti paragrafi (servitù, vizi, difformità edilizie e catastali).

Va inoltre evidenziato che per quanto concerne le procedure liquidatorie il valore stimato con il procedimento adottato spesso può differire, anche notevolmente, dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente a un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un bene immobile che,

come richiamato in precedenza, per definizione, ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse senza alcuna costrizione. Tali presupposti non sono presenti nella vendita forzosa di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione può apprezzabilmente differire dal valore di mercato dell'immobile determinato dall'esperto estimatore.

LOTTO 2)

Descrizione dei beni

Corpo Unico) Fabbricato a uso residenziale e terreni adiacenti

Proprietà': [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per i diritti di 9/10 dell usufrutto e [redacted] per i diritti di 1/10 dell usufrutto con diritto di reciproco accrescimento

Fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Camaione, frazione di Montemagno, località "Pitorio" e "Boschetti", con accesso principale dalla Via Caldareccia civico n.779 mediante strada privata, chiusa da cancello carrabile a due ante, per la maggior parte sterrata e, nel tratto finale, pavimentata come il resede dell'edificio (foto 62, 63, 64).

Trattasi di un edificio unifamiliare, libero su tre lati e costruito in aderenza ad altro fabbricato simile sul lato ovest e in fregio a Via vicinale sul lato nord, disposto su tre piani con appendice, sul lato nord-est, a un solo piano, seminterrato, con soprastante terrazza a livello strada, con resede pavimentata sui lati est e sud e da tettoia sul lato sud (foto da 67 a 69).

Il tutto è corredato da terreno di pertinenza sul lato est, su cui insiste una piscina con locale tecnico, e sui lati sud e nord (foto 65).

Il compendio e' collocato in zona collinare caratterizzata da un edificato sparso di buona valenza paesaggistica (Lotto 2 allegati 1 estratto satellitare e 2 estratto mappa).



L'edificio dispone di accesso principale dal piano terreno, seminterrato, sotto una tettoia in plastica con struttura portante metallica posta sul lato sud (foto 69) che si apre in un ampio vano a forma rettangolare a uso salotto-sala da pranzo (foto 70-71), con caminetto, che disimpegna la cucina (foto 72) e altro locale da cui si dipartono

le scale per i piani superiori e da cui si accede a un piccolo studio, a un bagno e un locale di servizio (foto da da 73 a 75).

Al piano primo, mediante le citate scale interne in cotto (foto 73), si trova un doppio disimpegno, bagno, due camere di cui una con servizio privato (foto 66 e da 76 a 81).

Al secondo piano vi è una camera con bagno con accesso alla terrazza (foto da 82 a 86) con visibili infiltrazioni dalla copertura.

Sul lato est il fabbricato è corredato da locale di servizio elevato un solo piano fuori terra (foto 87-88)

Tramite vialetti e scalette in pietra e in cotto si può raggiungere una piscina rettangolare circondata da marciapiede in pietra (foto 89-90) con sottostante locale tecnico (foto 91).

La proprietà è corredata da alcuni appezzamenti di terreno di natura boschiva e seminativa, in parte occupati da viabilità a servizio anche di terzi.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione del fabbricato sono mediocri risentendo di una certa vetustà.

Il fabbricato presenta le seguenti principali finiture e caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura ordinaria, solai, tetto e gronde in latero-cemento, copertura in cotto con canale di gronda e pluviali in rame, finitura esterna con intonaco di tipo civile debitamente tinteggiato;
- Internamente le pareti sono finite a intonaco di tipo civile debitamente tinteggiate, pavimenti in cotto di vario formato eccetto nei bagni con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, paraventi in legno, finestre corredate da scuri esterni sempre in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio con termosifoni in acciaio;
- acquedotto;
- Privo di allaccio alle fognature comunali (scarichi esistenti non conformi da adeguare) e privo di fornitura gas metano metano a inizio strada;

Resede esterna pavimentata in pietra, terrazza e scalette esterne prevalentemente in elementi in cotto, scalette di collegamento esterne (per piscina e terreno a est della costruzione) in pietra e cemento (foto da 42 a 45).

Consistenza dei beni

Per quanto concerne la consistenza dei beni si rimanda al paragrafo “Calcolo della superficie convenzionale”

Titolarità

La proprietà del compendio immobiliare sopra descritto risulta così suddivisa:

100% della nuda proprietà a [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

9/10 dell'usufrutto a [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

1/10 dell'usufrutto a [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944

con reciproco diritto di accrescimento dell'usufrutto

Vi confinano

Al fabbricato e terreni

A nord particelle 377, 379, 502, 497, 361 e Via Caldereccia;

A est particelle 503, 498, 398, 484, 877, 678 e beni facenti parte del “Lotto 1”;

A sud beni facenti parte del “Lotto 1”, particelle 673, 674, 417 e 671;

A ovest beni facenti parte del “Lotto 1”;

Catasto:

Il compendio immobiliare sopra descritto risulta censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore (LU), al giusto conto di [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la nuda proprietà, [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 9/10 dell'usufrutto e [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti di 1/10 dell'usufrutto, come segue (lotto 2 allegato 3 visure catastali fabbricati, allegato 4 planimetrie catastali):

- Il fabbricato principale: **foglio di mappa 76 particelle graffate 418 sub.1 e 419, categoria A/3** classe 5, vani 9,00, rendita € 3536,86;
- La piscina con locale tecnico: **foglio di mappa 76 particella 924, categoria C/2** classe 9 di mq.61, rendita € 192,17;

I terreni, che costituiscono pertinenza del fabbricato, risultano censiti al Catasto Terreni come segue:

Comune di Camaiore sul foglio 76, dalle particelle (lotto 2 allegato 5 visure catastali terreni):

-	395	seminativo	cl. 2	mq. 1740	RD 11,68	RA 7,19;
-	396	bosco misto	cl. 1	mq. 3410	RD 1,41	RA 1,41;
-	397	bosco misto	cl. 1	mq. 260	RD 0,11	RA 0,11;
-	420	seminativo	cl. 2	mq. 2100	RD 14,10	RA 8,68;
-	676	seminativo	cl. 2	mq. 52	RD 0,35	RA 0,21;

Il tutto per complessivi mq. 7.562 - RD 27,65 - RA 17,60.

Si precisa che a corredo del fabbricato andrà posta porzione della particella 430 di cui al lotto 1 che già di fatto ne costituisce pertinenza e resede.

Cronistoria catastale

Il fabbricato attualmente identificato sul foglio di mappa 76 dalle particelle graffate 418 sub.1 e 419 di categoria A/3, deriva per AMPLIAMENTO del 08/01/1983 Pratica n. 255804 in atti dal 06/12/2000 AMPLIAMENTO (n. 79.1/1983), dalle originarie particelle graffate 419 sub.1 e 418 di categoria A/5 e consistenza di 3,5 vani rimaste invariate dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La piscina attualmente identificata sul foglio di mappa 76 dalla particella 924 deriva per COSTITUZIONE del 22/03/2017 Pratica n. LU0024127 in atti dal 22/03/2017 COSTITUZIONE (n. 292.1/2017) e precedente COSTITUZIONE del 14/03/2017 Pratica n. LU0020497 in atti dal 14/03/2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO LU0020368 DEL 14/03/2017 (n. 20368.1/2017) in cui aveva categoria F/6 (fabbricati in attesa di dichiarazione). La particella 924, al catasto terreni, era rappresentata dalla particella 421 di originari mq.1010 fin dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

La particella 676 del foglio 76, di attuali mq. 52, deriva dall'originaria particella 416 di mq. 4580 per FRAZIONAMENTO in atti dal 12/06/1991 (n. 1073.3/1991).

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Camaiore e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- **si ha la conformità soggettiva** in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati ai sigg.ri [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la nuda proprietà, [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 9/10 dell'usufrutto e [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944 per i diritti di 1/10 dell'usufrutto;
- **non si ha la conformità oggettiva** in quanto la rappresentazione catastale dei beni non corrisponde allo stato dei luoghi ma vi sono le seguenti difformità:
 - a) Non risulta rappresentato il porticato sul lato sud;
 - b) Non è correttamente rappresentata l'estensione della resede e non sono rappresentate le scale esterne per la terrazza lato nord;

- c) Non e' corretta la rappresentazione del terreno pertinenziale a corredo in quanto una porzione accessoria fa parte della particella 430, Corpo A, Lotto 1 da cui deve essere frazionata prima della vendita;
- d) Il tratto di strada, recintato, che conduce al fabbricato abitativo, lambendo la piscina, era l'originaria sede della Via Caldareccia.
In sostituzione dell'originaria sede di tale via vicinale venne realizzato un nuovo tratto di strada asfaltata che si sviluppa piu' a nord insistendo sulle particelle 924, 420 e 395.



Le difformità sopraelencate **sono regolarizzabili** mediante:

- Attivazione di procedura presso il Comune di Camaiole al fine di accertare se sul tratto di stradello recintato all'interno del compendio vi fosse o meno uso pubblico. Nel caso di presenza di interesse pubblico visto che la viabilità alternativa e' gia' stata realizzata ed e' in uso la Giunta Comunale potra' deliberare lo spostamento della sede stradale della Via Caldareccia sul nuovo tracciato. In tal modo il vecchio percorso, gia' recintato, potra' essere "sdemanializzato" e frazionato in modo da essere fuso con la residua proprieta' [REDACTED]. In caso di assenza di interesse pubblico, previo rilascio di idonea certificazione da parte del Comune di Camaiole, si potra' direttamente frazionare il tratto di strada vicinale ricadente nella proprieta' [REDACTED] e richiedere la corretta intestazione;

Al fine di procedere alla vendita sara' inoltre opportuno frazionare la porzione di resede (particella 430 del foglio 76) da assegnare al lotto 2.

La redazione di tale frazionamento comportera' anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei fabbricati compresi nel Lotto 1- corpo A e nel Lotto 2.

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte sono emersi i seguenti gravami:

- Porzione delle particelle 924, 420, 395 sono attraversate dalla nuova sede stradale della Via vicinale di Caldareccia, che è stata traslata verso nord e allargata per il tratto che si sviluppa a nord del fabbricato ricompreso nel "Lotto 2", e pertanto sono di fatto gravate da servitù di passo a favore di terzi;

Stato di occupazione

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e' emerso che l'abitazione compresa nel "Lotto 2" e' interessata del seguente Contratto di Locazione:

- Contratto di Locazione stipulato in data 18/09/2017 dai sigg.ri [redacted] e [redacted] in qualita' di usufruttuari a favore del sig. [redacted] nato a Viareggio (LU) in data 24/04/1949, residente a Camaiore (LU), loc. Capezzano Pianore, Via Giardo 22, [redacted].
 Contratto registrato a Viareggio in data 21/09/2017 serie 3T n. 3692.
 L' affitto riguarda l'immobile a uso abitativo denominato "Olivella", parzialmente arredato e corredato da giardino e piscina.
 La locazione ha durata originale di anni 4 a decorrere dal 01/10/2017 con prima scadenza al 30/09/2021 e quindi si e' rinnovata per ulteriori 4 anni con prossima scadenza al 30/09/2025 con disdetta da inviare almeno 6 mesi prima e quindi entro il 31/03/2025.
 Il canone di locazione era concordato in Euro 11.400,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 950,00 da aggiornarsi annualmente, su richiesta scritta del locatore in relazione alla variazione ISTAT. Caparra Euro 950,00 pari a una mensilita' imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi. Esercitata opzione per la cedolare secca.
 Con scrittura privata in data 09/03/2023 tra le parti si concordava una riduzione del canone di locazione dallo 01/04/2023 al 30/09/2025, per chiusura attivita' e problemi di salute del conduttore, a Euro 250,00 mensili come anche comunicato all'Agenzia delle Entrate in data 03/04/2023 (Lotto 2 allegato 7).

Provenienze Ventennali

I beni compresi nel "Lotto 2" sono pervenuti agli attuali proprietari come segue:

- A [redacted] il diritto pari al 100% della nuda proprieta' e' pervenuto per atto di Donazione ai rogiti del Notaio [redacted] di Viareggio in data 10/05/2017 rep. 13.188, trascritto a Lucca in data 07/06/2017 al n.6091 reg.part. dal padre [redacted] per 9/10, e dalla madre [redacted] per 1/10, che si sono riservati il diritto di usufrutto vitalizio con diritto di reciproco accrescimento. Tale donazione riguarda tutti i beni salvo la particella 1033 del foglio 19 del Comune di Massarosa che rimane in piena proprieta' a [redacted] e [redacted].
- A [redacted] per il 90% della piena proprieta', e [redacted] per il 10% della piena proprieta', i beni erano pervenuti per atto di assegnazione autenticato nelle firma del Notaio [redacted] di Viareggio in data 30/04/2003, Rep. 22.594, registrato a Viareggio il 20/05/2003 al n.117 e trascritto a Lucca il 10/05/2003 al n.5667 reg.part. dalla "[redacted] con sede in Lucca, CF [redacted].
- Alla "[redacted] (all'epoca "[redacted] la piena proprieta' sui beni era pervenuta per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Viareggio in data 23/04/1991, Rep. 6.693, registrato a Viareggio il 13/05/1991 al n.1338 e trascritto a Lucca il 23/05/1991 al n.5409 reg.part., da [redacted].
- A [redacted] la piena proprieta' sui beni era pervenuta:
 - In parte per atto di acquisto autenticato nelle firme dal Notaio [redacted] di Lucca in data 02/04/1979, Rep. 3.495, trascritto a Lucca il 26/04/1979 al n.3184 reg.part. da [redacted] nata a Camaiore il 30/12/1901. Atto che riguarda i terreni individuati nel foglio 76 del Comune di Camaiore particelle 374, 375 3 376;
 - In parte per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Camaiore in data 02/04/1979, Rep. 128.936, trascritto a Lucca il 13/04/1979 al n.2923 reg.part. da [redacted] nata a Camaiore il 30/12/1901. Atto che riguarda i terreni individuati nel foglio 76 del Comune di Camaiore particelle 393 e 394;
 - In parte per atto di acquisto ai rogiti del Notaio [redacted] di Camaiore in data 19/12/1973, Rep. 119.135, registrato a Viareggio il 03/01/1974 al n.19 Vol.153 e trascritto a Lucca il 16/01/1974 al n.955 reg.part., da [redacted] nata a Camaiore il 14/01/1941, [redacted] nata a Camaiore il 29/08/1943 e Ciregia Santina, nata a Massa il 25/12/1918 e successivo atto di rettifica sempre ai

rogiti del Notaio [redacted] di Camaiore in data 08/04/1974, Rep. 119.561, registrato a Viareggio il 17/04/1974 al n.1389 Vol.154 e trascritto a Lucca il 17/04/1974 al n.3636 reg.part. con cui si corresse l'omissione di inserimento del fabbricato identificato dalla particella 418 nel precedente atto;

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- 1) Ipoteca Giudiziale trascritta a Lucca in data 03/03/2023 al n.415 reg.part.**
derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;
A favore di [redacted] con sede in Milano, CF [redacted]
Contro: [redacted]
Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00)..
Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 1 e nel Lotto 2 e altri beni in Comune di Viareggio.

TRASCRIZIONI

- 2) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9307 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.81/2024
A favore di Massa dei Creditori di [redacted]
Contro: [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941
Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 2 per il diritto di usufrutto di 9/10.
- 3) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9308 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.80/2024
A favore Massa dei Creditori di D' [redacted]
Contro: [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 14/03/1944
Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 2 per il diritto di usufrutto di 9/10. Si precisa che in realtà sul lotto 2 la [redacted] è titolare del diritto di usufrutto di 1/10 e non di 9/10.
- 4) Decreto di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritto a Lucca in data 16/07/2024 al n.9309 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.79/2024
A favore di Massa dei Creditori di [redacted]
Contro: [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965
Grava su tutti i beni compresi nel Lotto 2 per il diritto di nuda proprietà.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del **Comune di Camaiore** prevede che gli immobili descritti abbiano la seguente destinazione urbanistica :

Per i terreni:

foglio	particelle	disciplina - norme P.O.	classificazione	art. delle norme P.O.
76	parte delle particelle 420, 395, 396, 924,	Disciplina di gestione degli insediamenti	<i>Rete viaria sovracomunale, generale e locale esistente</i>	Art. 64

		esistenti. Rete infrastrutturale		
77	390	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale	Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)	Art. 53
76	418,419,430,321, 322, 376, 409, 412, 413, 422, 431, 432, 676, parte delle particelle 428, 675, 410, 420, 426, 394, 395, 924, 375,	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale	Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4)	Art. 53
76	374, 393, 397, 404, 405, 406, 407, 408, 427, parte delle particelle 426, 675, 428, 410, 426, 394, 395, 396, 375	Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale	Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)	Art. 50

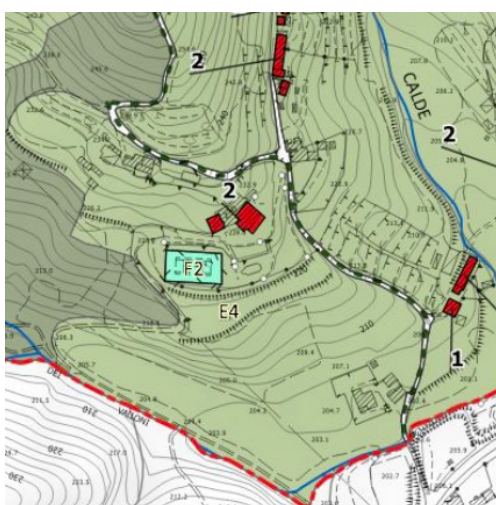
Le seguenti particelle ricadono anche nelle fasce di rispetto, come individuate da Piano Operativo Comunale nella tavola "QC 2a Vincoli igienico sanitari e ambientali", indicate:

foglio	particelle	fascia di rispetto
76	374,408, 404,	Ambito riferimento per le prescrizioni del reticolo idrografico regionale (L.R. 79/2012)
76	376,393,394,395,396,397,418, 419, 430, 924, 405, 406, 407, 409, 410, 412, 413, 420, 422, 426, 427, 428, 431, 432, 675, 676, 404	Fascia di rispetto degli elettrodotti
77	390	Ambito riferimento per le prescrizioni del reticolo idrografico regionale (L.R. 79/2012)

E' fatta salva la ricognizione dell'esistenza relativa agli altri vincoli di natura paesaggistica, idraulica e geomorfologica, che per la loro natura e complessità di verifica devono essere specificatamente verificati dalla parte richiedente

Il tutto da quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camaiore in data 2 settembre 2024 .

Per i fabbricati:



Insedimenti del territorio rurale (R)

- RA** Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA) - Art. 60
- insediamenti classificati di valore monumentale M
 - insediamenti classificati di pregio architettonico 1
 - insediamenti classificati di interesse ambientale 2
 - insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado R
 - insediamenti non classificati o di impianto non storico

- RB** Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto (RB) - Art. 61

Edificato sparso e isolato in territorio rurale

- Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale di impianto storico - Art. 47**
- insediamenti classificati di valore monumentale M
 - insediamenti classificati di pregio architettonico 1
 - insediamenti classificati di interesse ambientale 2
 - insediamenti allo stato di rudere e/o in significativo stato di degrado R
- Edifici abbandonati e/o allo stato di rudere in aree marginali e sensibili - Art.47**
- Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale di impianto recente - Art. 47**

Art. 47. Disposizioni per l'edificato sparso (o isolato) in territorio rurale
Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione

3. Per "Edifici sparsi (o isolati) di recente formazione" con "destinazione Residenziale" fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, sono ammessi dal PO le seguenti categorie di intervento:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);
- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);
- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);
- gli "interventi pertinenziali", nei limiti e secondo le indicazioni e parametri definite nel RE;
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, leera h), LR 65/2014 e smi). In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50 salvo quella esistente se più alta;
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente (di cui all'art. 134 c. 1 let. g) LR 65/2014 e smi), ed in particolare:
 - per tutti gli edifici, l'ampliamento "una tantum" anche parziale e con più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) esistente non superiore a mq. 45 per ogni UI esistente e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti e/o aderenti;
 - per gli edifici completamente ad un piano o per le sole parti di edificio comunque ad un solo piano, è altresì ammessa in alternativa all'addizione della precedente linea, la sopraelevazione "una tantum" anche in più interventi successivi, anche parziale per un ulteriore piano, senza aumento di superficie coperta, fino ad un'altezza massima non superiore a mt. 7,50.
 - la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (mq. 45 di Superficie edificabile o edificata). In questo caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50.

Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO e non sono ammesse per gli edifici e/o manufatti accessori e di pertinenza.

E' altresì ammessa la realizzazione di piscine e impianti sportivi, anche ad uso pertinenziale privato (di cui all'art. 134 c. 1 let. m) LR 65/2014 e smi), secondo le specifiche prescrizioni indicate nel RE comunale.

Va rilevato poi che il vigente **Regolamento Edilizio all'art.48** prevede, tra l'altro, quanto segue:

7. Gli INTERVENTI PERTINENZIALI ALLA RESIDENZA IN TERRITORIO RURALE, sono ammessi esclusivamente in aderenza all'edificio principale, destinato o da destinarsi a residenza e comunque entro il limite assoluto di 12 mq di superficie accessoria (così come definita da DPGR 39R) con altezza utile così come definita da DPGR 39/R di 2,40 ml. Tali interventi, essendo realizzati a servizio dell'edificio principale non potranno, in ogni caso, essere suscettibili di autonoma utilizzazione. Potranno invece essere dotati anche di climatizzazione e di accesso dall'esterno purché, quest'ultimo, motivato dalla specifica utilizzazione come locali accessori. In nessun caso sono ammessi utilizzi qualificabili come locali di abitazione in base all'art. 64 delle presenti norme.

La costruzione dei suddetti manufatti, non è ammessa qualora venga fatto ricorso alle previsioni di cui all'art.17 c.6 delle NTA del PO.

8. Gli altri interventi ammessi a corredo dei fabbricati all'interno delle aree definite al comma 1 (es. forni, tettoie, logge non volumetriche, ecc), trovano disciplina nel CAPO V del TITOLO III oltre alle serre solari di cui all'art.57ter. Le autorimesse e i posti auto coperti sono invece disciplinati all'articolo seguente.

9. Nella realizzazione degli interventi pertinenziali, il richiamo del PO all'art.135 c.2 lett.e) della LRT 65/2014, rileva al solo fine dell'individuazione del titolo edilizio.

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Camaiore (LU) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile e che di seguito si elencano:

- a. Concessione Edilizia gratuita n. 353 del 31/08/1978 per la sistemazione e restauro di un immobile posto in loc. Ricetro a nome [REDACTED] [REDACTED] con esclusione di demolizioni anche parziali;
- b. Concessione Edilizia onerosa n. 524 del 28/12/1979 per demolizione e ricostruzione di un immobile posto in loc. Ricetro a nome [REDACTED] [REDACTED]
- c. Concessione Edilizia n.427 del 13/10/1984 per l'esecuzione di piccole variazioni distributive interne e di prospetto a fabbricato posto in loc. Boschetti;
- d. Autorizzazione Edilizia n.A/00//00265 del 25/09/2000 rilasciata alla "[REDACTED] [REDACTED]" per la costruzione di una piscina a corredo di fabbricato per civile abitazione in frazione di Montemagno ;

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia sopra descritti mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Camaiore (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate è emerso quanto segue:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti dell'edificio;
- Realizzazione di tettoia sul prospetto lato sud;
- Modeste difformità nelle misure della piscina, della pavimentazione circostante e dei materiali utilizzati. Mancata indicazione dei locali tecnici interrati, messa in opera di gazebo infisso al terreno, messa in opera di ringhiere perimetrali e altre finiture;

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure interne ed esterne e le modifiche di prospetto del fabbricato principale lo scrivente ritiene che le stesse possano essere regolarizzate con la presentazione di un Attestato di Conformità in Sanatoria e/o ripristino dello stato legittimo;
- Anche per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure della piscina, la circostante pavimentazione e opere accessorie lo scrivente ritiene che le stesse possano essere regolarizzate con la presentazione di un Attestato di Conformità in Sanatoria e/o ripristino dello stato legittimo;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle modalità e costi di sanatoria. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di anche di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimessioni in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Lo scrivente non ha rintracciato materialmente l'Attestato di Prestazione Energetica ma dal Contratto di Locazione in corso si possono estrapolare i seguenti dati: A.P.E. redatta in data 20/05/2017, identificativo 170520, inviata tramite PEC la Comune di Camaione in data 23/05/2017 prot.llo Gen. 2017/0033429, inviata alla Regione Toscana in pari data, da cui risulta che l'edificio ricade in classe energetica "G" con Indice di Prestazione Energetica pari a 256,51 Kwh/m²anno.
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello 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 mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono elencate nel paragrafo "sviluppo della valutazione".

Il procedimento si basa quindi sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipo catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ha ricavato dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e dai sopralluoghi svolti. Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 1° semestre dell'anno 2024, le vetrine delle agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, e la ricerca beni comparabili tramite programmi e siti come COMPARABILI.IT e STIMATRIX .

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

Dal punto di vista generale si è considerato la collocazione dell'edificio in un segmento di mercato comprendente immobili, in particolare rustici, di buon pregio, in discrete condizioni di manutenzione, con sufficienti corredi pertinenziali.

Si è quindi considerato che l'edificio è posto in una zona collinare di buon pregio paesaggistico ma priva di particolari scorci o panorami, che trattasi di un fabbricato completamente ricostruito sui resti di un vecchio edificio rurale con tecniche costruttive e materiali di tipo corrente, del corredo di piscina e di terreno circostante per lo più di natura boschiva.

Si è altresì considerato la razionale distribuzione interna, la dotazione di terrazza panoramica e la disponibilità di parcheggio.

Dal punto di vista particolare si sono considerate le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione generale, le finiture interne di tipo corrente (pavimenti, infissi ecc.ecc.), la dotazione di impianti tecnologici sufficienti alle attuali esigenze abitative.

Lo scrivente ha proceduto con la ricerca di beni comparabili con quello oggetto di valutazione che sono stati oggetto di recenti atti di compravendita.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza catastale 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;
- ... analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- ... rilevazione della superficie catastale previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi;
- ... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- ... calcolo superficie catastale complessiva dell'immobile da stimare;
- ... confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- ... determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- ... aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- ... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza catastale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie catastale), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2024 (Lotto 2 allegato 6).

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. zona di riferimento

Abitazione di Tipo Economico	da €/mq.	900,00	a €/mq.	1.350,00
Box	da €/mq.	400,00	a €/mq.	600,00

Si ritiene di poter considerare i valori per Abitazione di Tipo Economico in quanto assimilabili ai beni oggetto di valutazione.

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio [redacted] di Lucca rep. 22.845

Descrizione: Villa S1-T-1° - Indirizzo: Massarosa, fraz.ne Gualdo, Via del Castello 2

Superfici principali e secondarie catastali: 252 mq.

Prezzo: 450.000,00 pari a 1.786,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/12/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio [redacted] di Massarosa rep. 6.496

Descrizione: Villa T-1° - Indirizzo: Massarosa, fraz.ne Montigiano, Via per Montigiano 318

Superfici principali e secondarie catastali: 178 mq.

Prezzo: 630.000,00 pari a 3.539,00 Euro/mq

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini

immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare (rustici rivolti a un mercato facoltoso) sia quantificabile in:

- Valore di Massima frequenza : €/mq. 1.800,00 circa.

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

• **pregi**

- la razionale distribuzione interna dei vani;
- l'ubicazione in zona rurale - collinare tranquilla;
- le discrete condizioni di manutenzione
- la dotazione di piscina

• **difetti**

- la distanza dai servizi di maggiore utilità (supermercati, scuole, uffici pubblici);
- la mancanza della vista mare;
- la necessità di procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale di parte dei beni;
- il ridotto appeal, rispetto ad altre zone collinari del Comune di Camaione e Massarosa, per eventuali acquisti con finalità turistiche;
- le mediocri condizioni di manutenzione

Per quanto concerne i terreni a corredo per quelli immediatamente circostanti con soprastante piscina sono stati stimati come terreni pertinenziali attrezzati mentre i restanti come terreni boschivi.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario alla porzione immobiliare oggetto di valutazione:

- Euro 2.000,00 (Euro duemila//00) al mq. di superficie convenzionale.
- Euro 30,00 (Euro trentacinque//00) al mq. di superficie di terreno pertinenziale attrezzato (piscina, campo da tennis, spogliatoi, scalette, stradelli ecc.ecc.).
- Euro 2,00 (Euro uno//00) al mq. di superficie di terreno boschivo/seminativo

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE:

Si applicano i rapporti mercantili suggeriti da TECNOBORSA:

Piano T-1° abitabile	mq.195,68 x 100%	= mq.	195,68
Terrazza	mq. 56,94 x 35%	= mq.	19,93
		mq.	215,61

Terreno a corredo di stretta pertinenza dei fabbricati Con soprastante piscina e campo da tennis circa	mq.	1.010,00
Terreni boschivi e seminativi (al lordo di strade e altre occupazioni)	mq.	7.562,00

STIMA DEI BENI:

Fabbricati e superfici pertinenziali	mq.	216 x €/mq 2.000,00 = Euro	432.000,00
Terreno a corredo di stretta pertinenza dei fabbricati Con soprastante piscina e campo da tennis circa	mq.	1.010 x €/mq. 30,00 = Euro	30.300,00
Terreni boschivi e seminativi (al lordo di strade e altre occupazioni)	mq.	7.562 x €/mq. 2,00 = Euro	15.124,00
TOTALE VALORE Lotto 2		Euro	477.424,00

che si possono arrotondare a

Euro 475.000,00
(diconsi' quattrocentosettantacinquemila//00)

Lotto 2

Valore nuda proprieta'	[REDACTED]	Euro	356.250,00
Valore usufrutto 9/10	[REDACTED]	Euro	106.875,00
Valore usufrutto 1/10	[REDACTED]	Euro	11.875,00

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si e' fatto riferimento all'eta' della sig.ra [REDACTED], piu' giovane del coniuge, e quindi si e' calcolato una percentuale del 25% del valore della piena proprieta'.

COMMENTO FINALE

Si tratta di un edificio che dispone di buoni corredi quali una piscina e ampio terreno circostante il tutto in zona tranquilla di buon pregio paesaggistico.

Si tratta pertanto di una proprieta' appetibile che si rivolge sia a un mercato locale che straniero.

In ordine alla stima del bene si evidenzia che l'applicazione di un valore unitario (€ x mq. di S.E.L.), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entita' utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura" comprendendovi anche tutte le criticita' evidenziate nei precedenti paragrafi (servitu', vizi, difformita' edilizie e catastali).

Va inoltre evidenziato che per quanto concerne le procedure liquidatorie il prezzo stimato mediante tale procedimento spesso puo' differire, anche notevolmente, dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente a un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione, ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non sono presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione puo' apprezzabilmente differire dal valore di mercato dell'immobile determinato dall'esperto.

LOTTO 3)

Descrizione dei beni

Corpo A) Appartamento per civile abitazione in Agliana

Proprieta': [REDACTED] per la nuda proprieta', [REDACTED] per l'usufrutto con diritto di accrescimento a favore del coniuge [REDACTED]

Appartamento per civile abitazione posto in Comune e citta' di Agliana, Piazza IV Novembre civico n. 32 ^(foto 92), con accesso secondario dalla Corte Comune posta sul fronte sud ^(foto 93) a cui, a sua volta, si accede da Via G. Puccini.

L'appartamento si sviluppa al piano terreno e primo di un edificio, costruito a schiera con altri simili, elevato complessivamente quattro piani fuori terra ^(Lotto 3 Corpo A-B- allegati 1 estratto satellitare e 2 estratto mappa).

Internamente al piano terreno si compone di ingresso, salotto e cucina ^(foto da 94 a 97).

Al primo piano, disimpegnate dal pianerottolo, si trovano da un lato il bagno e una camera e dall'altro lato un piccolo studio e un'altra camera ^(foto da 98 a 102).

L'ingresso e il vano scale sono gravati da servitu' di passo a favore dell'unita' abitiva che sin sviluppa al secondo e terzo piano.

L'abitazione presenta le seguenti principali finiture e caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, copertura in cotto con canale di gronda e pluviali in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate;
- Internamente le pareti sono finite con intonaco di tipo civile debitamente tinteggiate, pavimenti in mattonelle in monocottura/gres porcellanato, bagno con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, paraventi in legno, finestre corredate da persiane sempre in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;

- riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con termosifoni in acciaio;
- allacciamento alle fognature comunali e attacco metano a inizio strada;
- acquedotto;
-

Consistenza dei beni

La superficie abitabile complessiva e' di circa 125,00 mq. (S.I.L. – Superficie interna lorda – vano scale considerato solo una volta)

Titolarità

La proprietà' dell'appartamento sopra descritto risulta così' suddivisa:

100% della nuda proprietà a [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

100% dell'usufrutto a [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

con diritto di accrescimento a favore del coniuge [REDACTED] Vi confinano

All'appartamento

A nord aria su Piazza IV Novembre;

A est particella 179;

A sud Corte a comune;

A ovest particella 178;

Sottostanti beni descritti come "Corpo A"

il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

L'appartamento sopra descritto risulta identificato e descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana (PT), al giusto conto di [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la nuda proprietà' e a [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per l'usufrutto, come segue (Lotto 3 Corpo A-B- allegato 3 Visure catastali, allegato 4 planimetrie).

- **foglio di mappa 5 particella 600 sub.4, categoria A/3** classe 3, vani 7,0, superficie catastale totale mq. 100, escluse aree scoperte mq. 100, rendita € 451,90, Piazza IV Novembre n.32, Piano T-1.
- **La corte a comune** e' rappresentata, sempre sul foglio 5, dalla particella 189, bene comune non censibile iscritto nella Partita Speciale "A"

- **Cronistoria catastale**

L'unità' abitativa attualmente identificata sul foglio di mappa 5 dalla particella 600 sub.4 deriva per VARIAZIONE del 31/12/1992 in atti dal 22/10/1999 FUSIONE (n. 51244C.1/1992) dai precedenti sub.1 e sub.2; La particella 600 sub.1 di categoria C/1 di mq.15, Piazza IV Novembre n.30, PT derivava dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La particella 600 sub.2 di categoria A/4 di vani 4,5, Piazza IV Novembre n.32, PT1 derivava dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Camaiore e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati ai sigg.ri [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la piena proprietà e [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 l'usufrutto;
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte sono emersi i seguenti gravami:

- L'ingresso al piano terreno e il vano scale sono gravati da servitù di passo a favore dell'abitazione che si sviluppa al 2 e 3 piano di cui al "Corpo B" in forza di atto notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 01/07/1967 rep.9264, registrato a Pistoia in data 18/07/1967 al n.2511, Vol. 47 e trascritto in data 21/07/1967 al n.4287 reg. part.;

Stato di occupazione

Al momento dei sopralluoghi i beni immobili oggetto di procedura erano nella disponibilità dei soggetti intestatari.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto le unità immobiliari e i beni compresi nel "Lotto 3".

Provenienze Ventennali

L'abitazione identificata nel "Corpo A" del "Lotto 3" pervenne agli attuali proprietari come segue:

- A [REDACTED] il diritto pari al 100% della nuda proprietà è pervenuto per atto di Donazione ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Viareggio in data 10/05/2017 rep. 13.188, trascritto a Lucca in data 07/06/2017 al n.6091 reg.part. dal padre [REDACTED] che si è riservato l'usufrutto del 100% con diritto di accrescimento a favore del coniuge [REDACTED]
- A [REDACTED] l'immobile sito in Comune di Agliana (PT), censito al foglio 5 particella 600 subalterno 4 era pervenuto in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 16 novembre 2005 Rep.N.2304/2005 debitamente registrato e trascritto a Pistoia il 1 dicembre 2005 al n.7035 di formalità nei confronti di [REDACTED] [REDACTED]
- A [REDACTED] nato a Agliana il 26/12/1942, l'unità immobiliare era pervenuta per Successione dalla madre [REDACTED] apertasi in data 14/12/1998 come da Denuncia di Successione registrata a Pistoia in data 11/08/2005 al n.56, vol. 1252 e ivi trascritta in data 20/10/2005 al n.6078 reg. part.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- 1) **Ipoteca Giudiziale trascritta a Pistoia in data 16/03/2023 al n.303 reg.part.**
derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;
A favore di [REDACTED] con sede in Milano, CF [REDACTED]
Contro: [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED] per la nuda proprietà
Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00)..
Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.

TRASCRIZIONI

- 2) **Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Pistoia in data 22/07/2024 al n.4.904 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.81/2024

A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.

3) Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Pistoia in data 29/07/2024 al n.5098 reg.part.

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.79/2024

A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del Comune di Agliana prevede che l'edificio sia compreso nella UTOE n.1, San Piero e Niccolo', ove sono previsti, al massimo, interventi ristrutturativi di tipologia "Ristrutturazione Edilizia SMALL" (RS).

5A - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SMALL - RS

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di valore caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume o di Superficie; sono ammessi, nel rispetto delle normative vigenti, la realizzazione di strutture orizzontali praticabili (soppalchi) interne alla sagoma dell'edificio e il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni dell'LR n. 5/2010;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica (sostituzione di muratura in blocchi di cenere o altro simile materiale), qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali di origine storica.

Tali interventi se proposti su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale possono essere sottoposti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, che valuterà il progetto sulla base di appositi elaborati ricognitivi e progettuali, nel rispetto dei seguenti indirizzi, riferiti agli elementi costitutivi degli edifici:

A) Elementi strutturali:

- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti; -negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidità, la massima leggerezza;
- la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne e soppalchi è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;

B) Elementi complementari interni:

- gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

C) Elementi complementari esterni e di finitura:

- gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare;
- sono comunque consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione delle coperture con materiali tradizionali in laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

D) Elementi tecnici:

- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, le superfici e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture;

E) Spazi aperti:

- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto; - non è consentito realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza trattate unitariamente a pietra o altro materiale simile nell'edificio originario.
È consentito derogare alle presenti prescrizioni e indirizzi solo per gli edifici, ritenuti Invarianti Strutturali, a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato.
Per i fabbricati secondari sottoposti alla presente tipologia d'intervento nelle tavole di Regolamento, ma non classificati quali "Invarianti" dal vigente Piano Strutturale e per questo non evidenziati con apposita colorazione, è consentito realizzare tutti gli interventi di cui al punto che segue di Ristrutturazione Edilizia Medium.

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Agliana (PT) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile, di costruzione antecedente alla data del 01/09/1967, e che di seguito si elencano:

- Pratica Edilizia 298/1967 per rialzamento dell'edificio e pratica Edilizia 257/1977 per trasformazione del portone in finestra su Piazza IV Novembre;
- Le due unità immobiliari site in Comune di Agliana (PT), via IV Novembre n.32, distinte sul foglio 5, dalla particella 600 subalterni 4 e 5 sono poi state oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in forza di D.I.A. n.165/2006 prot.n.13096 del 3 luglio 2006;

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dei beni sopra descritti mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Agliana (PT) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.
Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate è emerso quanto segue:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;

- Demolizione di una parete a piano terreno;
- Non risultano realizzati i lavori previsti dalla D.I.A. n.165/2006 prot.n.13096 del 3 luglio 2006;

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Presentazione di Attestato di Conformità e/o rimessa in pristino;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle modalità e costi di sanatoria. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di anche di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Corpo B) Appartamento per civile abitazione

Proprietà: [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per l'usufrutto con diritto di accrescimento a favore del coniuge [redacted]

Appartamento per civile abitazione posto in Comune e città di Agliana, Piazza IV Novembre civico n. 32.

L'appartamento si sviluppa al piano secondo e terzo (sottotetto) di un edificio, costruito a schiera con altri simili, elevato complessivamente quattro piani fuori terra.

Si accede all'interno dell'edificio dal civico 32 di Piazza IV Novembre tramite ingresso e vano scale su cui l'appartamento vanta diritto di passo.

Al secondo piano, tramite portoncino in vetro e PVC (foto 103), si accede all'interno dell'appartamento che si compone internamente di un disimpegno centrale da cui si accede, da un lato, alla cucina, corredata da balcone coperto da tettoia in plastica, e al locale bagno, mentre dall'altro lato, si trovano uno studio e una camera (foto da 104 a 110).

Al terzo piano, a cui si accede sempre dal vano scale principale, vi è un altro disimpegno centrale ai cui lati vi sono due vani "a tetto" finiti al grezzo e di limitata altezza utile (foto 111).

L'abitazione presenta le seguenti principali finiture e caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, copertura in cotto con canale di gronda e pluviali in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate;
- Internamente le pareti sono finite con intonaco di tipo civile debitamente tinteggiate, pavimenti in mattonelle in monocottura/gres porcellanato, bagno con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, paraventi in legno, finestre corredate da persiane sempre in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;

- riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con termosifoni in acciaio;
- allacciamento alle fognature comunali e attacco metano a inizio strada;
- acquedotto;

Consistenza dei beni

La superficie abitabile complessiva e' di circa 78 mq. oltre 4,70 mq. di balcone e circa 76,86 mq. di soffitta. (S.I.L. – Superficie interna lorda – vano scale considerato solo una volta)

Titolarità

La proprietà' dell'appartamento sopra descritto risulta così' suddivisa:

100% della nuda proprietà a [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

100% dell'usufrutto a [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

con diritto di accrescimento a favore del coniuge [redacted]

Vi confinano

All'appartamento

A nord aria su Piazza IV Novembre;

A est particella 179;

A sud aria Corte a comune;

A ovest particella 178;

Sottostanti beni descritti come "Corpo A"

il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

L'appartamento sopra descritto risulta identificato e descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, Catasto Fabbricati del Comune di Agliana (PT), al giusto conto di [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la nuda proprietà' e a [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per l'usufrutto, come segue:

- **foglio di mappa 5 particella 600 sub.5, categoria A/3** classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 90, escluse aree scoperte mq. 89, rendita € 290,51, Piazza IV Novembre n.32, Piano 2-3.

Cronistoria catastale

L'unità' abitativa attualmente identificata sul foglio di mappa 5 dalla particella 600 sub.5 deriva per VARIAZIONE del 31/12/1992 in atti dal 22/10/1999 UNITA' AFFERENTE (n. 51243C.1/1992) dal precedente sub.3;

La particella 600 sub.3 di categoria A/4 di vani 3,5, Piazza IV Novembre n.32, 2-3, che derivava dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987, venne soppressa a seguito della VARIAZIONE del 16/10/2006 Pratica n. PT0074300 in atti dal 16/10/2006 SOPPRESSIONE U.I. (n. 5626.1/2006)

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Agliana e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati ai sigg.ri [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la piena proprietà' e [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 l'usufrutto;

- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte sono emersi i seguenti gravami:

- L'appartamento vanta un diritto di passo sul tratto di vano scale e sull'ingresso dell'abitazione che si sviluppa al PT e P1 di cui al "Corpo A" in forza di atto notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 01/07/1967 rep.9264, registrato a Pistoia in data 18/07/1967 al n.2511, Vol. 47 e trascritto in data 21/07/1967 al n.4287 reg. part.;

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo i beni immobili oggetto di procedura erano nella disponibilità dei soggetti intestatari.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione che avessero per oggetto le unità immobiliari e i beni compresi nel "Lotto 3".

Provenienze Ventennali

I beni compresi nel "Lotto 3"- "Corpo B" sono pervenuti agli attuali proprietari come segue:

- A [REDACTED] [REDACTED] il diritto pari al 100% della nuda proprietà è pervenuto per atto di Donazione ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Viareggio in data 10/05/2017 rep. 13.188, trascritto a Lucca in data 07/06/2017 al n.6091 reg.part. dal padre [REDACTED] che si è riservato l'usufrutto del 100% con diritto di accrescimento a favore del coniuge [REDACTED]
- A [REDACTED] l'immobile sito in Comune di Agliana (PT), censito al foglio 5 particella 167 e particella 600 subalterno 5 era pervenuto in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 31 maggio 2005, Rep.N.388/05 debitamente registrato e trascritto a Pistoia il 16 giugno 2005 al n.3523 di formalità e successiva rettifica a trascrizione in forza di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Pistoia in data 15 novembre 2007, Rep.N.56 debitamente registrato e trascritto a Pistoia il giorno 11 marzo 2008 al n.1344 di formalità. Da [REDACTED] [REDACTED]

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia 13 giugno 1998 al n.690** di formalità, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 12 giugno 1998 Rep.n.598.
A favore di Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia s.p.a. con sede in Pistoia, CF [REDACTED]
Contro: [REDACTED] [REDACTED]
Iscritta per l'importo complessivo di Lire 550.000.000 di cui somma capitale Lire 397.627.576.
Gravante il subalterno 5 della particella 600 (indicato erroneamente come sub.3) e altri beni.
- 2) Ipoteca Giudiziale iscritta a Pistoia in data 16/03/2023 al n.303 reg.part.**
derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;
A favore di [REDACTED] con sede in Milano, CF [REDACTED]
Contro: [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED] per la nuda proprietà
Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00)..
Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.

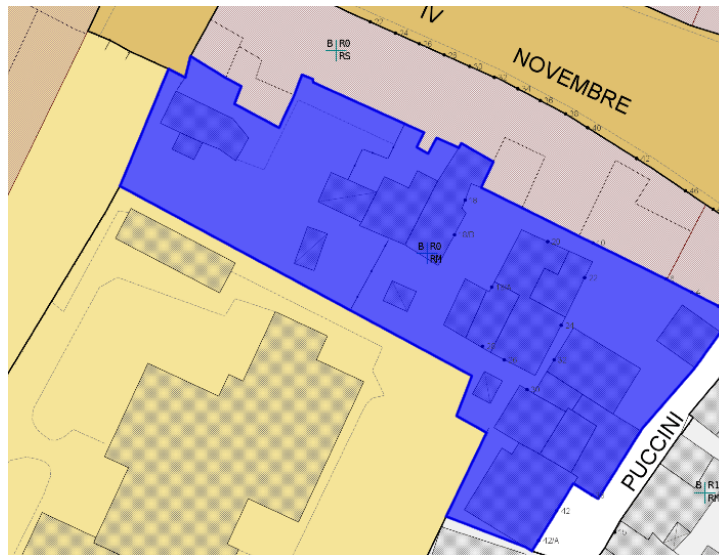
TRASCRIZIONI

- 3) **Pignoramento immobiliare trascritto a Pistoia il 20 luglio 2006 al n.4881** di formalità, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 12 luglio 2006, Rep.N.2060/2006 debitamente registrato, gravante il subalterno 5 della particella 600;
- 4) **Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Pistoia in data 22/07/2024 al n.4.904 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.81/2024
A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]
Contro: [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941
Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.
- 5) **Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Pistoia in data 29/07/2024 al n.5098 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.79/2024
A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]
Contro: [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965
Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.

L'iscrizione di ipoteca giudiziale 1) e la trascrizione del pignoramento 3) sono meramente formali in quanto il Tribunale di Pistoia con decreto del 31 maggio 2005 rep.n.388 ha trasferito l'immobile a [REDACTED] ordinando la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, tra cui la detta ipoteca con erronea indicazione del subalterno 3 anziché 5 come da provvedimento di rettifica del detto Tribunale in data 15 novembre 2007 rep.n.56 e quanto al pignoramento avendo il detto Tribunale ordinato la relativa cancellazione con provvedimento del 19 giugno 2008 cron.229/08.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del Comune di Agliana prevede che l'edificio sia compreso nella UTOE n.1, San Piero e Niccolò, ove sono previsti, al massimo, interventi ristrutturativi di tipologia "Ristrutturazione Edilizia SMALL" (RS).



5A - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SMALL - RS

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive

che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di valore caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume o di Superficie; sono ammessi, nel rispetto delle normative vigenti, la realizzazione di strutture orizzontali praticabili (soppalchi) interne alla sagoma dell'edificio e il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni dell'LR n. 5/2010;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica (sostituzione di muratura in blocchi di cenere o altro simile materiale), qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali di origine storica.

Tali interventi se proposti su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale possono essere sottoposti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, che valuterà il progetto sulla base di appositi elaborati ricognitivi e progettuali, nel rispetto dei seguenti indirizzi, riferiti agli elementi costitutivi degli edifici:

A) Elementi strutturali:

- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti; -negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidità, la massima leggerezza;
- la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne e soppalchi è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;

B) Elementi complementari interni:

- gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

C) Elementi complementari esterni e di finitura:

- gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare;
- sono comunque consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione delle coperture con materiali tradizionali in laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

D) Elementi tecnici:

- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, le superfici e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture;

E) Spazi aperti:

- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in

opera tradizionali e consoni al contesto; -non è consentito realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza trattate unitariamente a pietra o altro materiale simile nell'edificio originario.

È consentito derogare alle presenti prescrizioni e indirizzi solo per gli edifici, ritenuti Invarianti Strutturali, a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato.

Per i fabbricati secondari sottoposti alla presente tipologia d'intervento nelle tavole di Regolamento, ma non classificati quali "Invarianti" dal vigente Piano Strutturale e per questo non evidenziati con apposita colorazione, è consentito realizzare tutti gli interventi di cui al punto che segue di Ristrutturazione Edilizia Medium.

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Agliana (PT) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile, di costruzione antecedente alla data del 01/09/1967, e che di seguito si elencano:

- Pratica Edilizia 298/1967 per rialzamento dell'edificio e pratica Edilizia 257/1977 per trasformazione del portone in finestra su Piazza IV Novembre;
- Le due unita' immobiliari site in Comune di Agliana (PT), via IV Novembre n.32, distinte sul foglio 5, dalla particella 600 subalterni 4 e 5 sono poi state oggetto di lavori di manutenzione straordinaria in forza di D.I.A. n.165/2006 prot.n.13096 del 3 luglio 2006;

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dei beni sopra descritti mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Agliana (PT) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate è emerso quanto segue:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Demolizione di una parete a piano terreno;
- Non risultano realizzati i lavori previsti dalla D.I.A. n.165/2006 prot.n.13096 del 3 luglio 2006;

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Presentazione di Attestato di Conformita' e/o rimessa in pristino;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle modalità e costi di sanatoria. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di anche di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già

intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello 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 mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono elencate nel paragrafo "sviluppo della valutazione".

Il procedimento si basa quindi sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipocatastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ha ricavato dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e dai sopralluoghi svolti. Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 1° semestre dell'anno 2024, le vetrine delle agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, e la ricerca beni comparabili tramite programmi e siti come COMPARABILI.IT e STIMATRIX.

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

In particolare si è considerato che si tratta di un fabbricato terra tetto posto nel centro cittadino che allo stato attuale ricomprende due appartamenti per civile abitazione di cui quello disposto ai piani inferiori è gravato da servitù di passaggio per raggiungere l'altro appartamento posto al secondo piano.

Lo scrivente perito suggerisce pertanto la vendita in un unico lotto dei corpi A e B con eliminazione della servitù che riduce notevolmente l'appetibilità del bene in modo da massimizzare il ricavo dalla vendita.

Dal punto di vista particolare, pur in considerazione che i fabbricati sono stati ristrutturati a metà degli anni duemila, si sono considerate le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione generale, le finiture interne (pavimenti, infissi ecc.ecc.) di tipo corrente, la dotazione di impianti tecnologici sufficienti alle attuali esigenze abitative ma obsoleti, discreta distribuzione interna dei vani con razionale suddivisione tra zona giorno e zona notte.

Lo scrivente ha quindi proceduto con la ricerca di beni comparabili con quelli oggetto di valutazione che sono stati oggetto di recenti atti di compravendita.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza catastale 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 proseguito, 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;

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

... rilevazione della superficie catastale previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi;
... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
... calcolo superficie catastale complessiva dell'immobile da stimare;
... confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
... determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
... aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza catastale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie catastale), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2024 ^(Lotto 3 Corpo A-B- allegato 5).

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. zona di riferimento

Abitazioni di Tipo Economico	da €/mq. 1.450,00	a €/mq. 1.800,00
Box	da €/mq. 850,00	a €/mq. 1.000,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio La Gamba Giuseppe [REDACTED] di Prato rep. 134.938

Descrizione: Appartamento 2° - Indirizzo: Agliana, Piazza IV Novembre

Superfici principali e secondarie catastali: 72 mq.

Prezzo: 70.000,00 pari a 972,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Muschio Mario di Agliana rep. 6.922

Descrizione: Appartamento T-1-2 - Indirizzo: Agliana Via Carlo Rosselli 2

Superfici principali e secondarie catastali: 77 mq.

Prezzo: 68.000,00 pari a 883,12 Euro/mq

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare (appartamenti di tipo economico da ristrutturare) sia quantificabile in:

- Valore di Massima frequenza : €/mq. 900,00 circa.

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

• **pregi**

- La costruzione terra tetto;
- la razionale distribuzione interna dei vani;
- l'ubicazione in zona centrale con affaccio su piazza;
- la dotazione di terreno pertinenziale sul retro, seppur in comune;
- la vicinanza dai servizi di maggiore utilità (supermercati, scuole, uffici pubblici);

• **difetti**

- la distribuzione su tre piani;
- le mediocri condizioni di manutenzione;
- la necessità di procedere alla regolarizzazione edilizia e catastale;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il valore di massima frequenza alla porzione immobiliare oggetto di valutazione:

- Euro 900,00 (Euro novecento/00) al mq. di superficie convenzionale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE:

Si applicano i rapporti mercantili suggeriti da TECNOBORSA:

“Corpo A”

Piano T-1° abitabile	mq. 125,00 x 100%	= mq.	<u>125,00</u>
Totale “Corpo A”		mq.	125,00

“Corpo B”

Piano 2 abitabile	mq. 78,00 x 100%	= mq.	78,00
Balcone	mq. 4,70 x 25%	= mq.	1,17
Soffitta	mq. 76,86 x 20%	= mq.	<u>15,37</u>
Totale “Corpo B”		mq.	94,54

STIMA DEI BENI:

“Corpo A”

Superficie convenzionale	mq.	125 x €/mq	900,00 = Euro <u>112.500,00</u>
TOTALE VALORE “Corpo A”			Euro 112.500,00

“Corpo B”

Superficie convenzionale	mq.	95 x €/mq	900,00 = Euro <u>85.500,00</u>
TOTALE VALORE “Corpo B”			Euro 85.500,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO

Euro 198.000,00

Calcolo valori

Valore nuda proprietà' [redacted]	Euro	148.500,00
Valore usufrutto [redacted]	Euro	49.500,00

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si e' fatto riferimento all'eta' della sig.ra [redacted], piu' giovane del coniuge, e quindi si e' calcolato una percentuale del 25% del valore della piena proprietà'.

COMMENTO FINALE

Si tratta di un fabbricato terra tetto posto in centro citta' con baffaccio sull'antistante Piazza IV Novembre. Risulta quindi una proprietà appetibile per un mercato prettamente locale.

Va considerato che l'ampia superficie disposta su tre piani, che necessita di ristrutturazione, ne penalizza la valutazione.

Nell'individuazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile si deve tenere conto che l'applicazione di un valore unitario (€ . x mq. di S.E.L.), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura" comprendendovi anche tutte le criticità evidenziate nei precedenti paragrafi (servitù, vizi, difformità edilizie e catastali).
Va inoltre evidenziato che per quanto concerne le procedure liquidatorie il prezzo stimato mediante tale procedimento spesso può differire, anche notevolmente, dal prezzo finale di aggiudicazione.
Ciò non è conseguente a un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione, ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse senza alcuna costrizione.
Tali presupposti non sono presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione può apprezzabilmente differire dal valore di mercato dell'immobile determinato dall'esperto.

LOTTO 4

Corpo A) Appartamento per civile abitazione in Agliana, Via Giacomo Puccini

Proprietà: [redacted] per la nuda proprietà, [redacted] per l'usufrutto con diritto di accrescimento a favore del coniuge [redacted]

Fabbricato per civile abitazione, terra tetto, posto in Comune e città di Agliana, Via Giacomo Puccini civico n. 18/B (foto 112-113-114-115), con accesso dalla Corte Comune posta sul fronte est che sbocca su Via G. Puccini.

L'edificio è elevato due piani fuori terra, in minor misura un solo piano (Lotto 4- allegati 1 estratto satellitare e 2 estratto mappa). Internamente si compone al piano terreno di salotto di ingresso e cucina (foto 117,118).

Tramite scale interne in muratura si accede al primo piano dove, disimpegnate dal pianerottolo, si trovano un piccolo ripostiglio, un bagno e una camera . (foto da 118 a 123).

L'abitazione presenta le seguenti principali finiture e caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, copertura in cotto con canale di gronda e pluviali in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate;
- Internamente le pareti sono finite con intonaco di tipo civile debitamente tinteggiate, pavimenti in mattonelle in monocottura/gres porcellanato, bagno con pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica, paraventi in legno, finestre corredate da persiane sempre in legno;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile;
- riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con termosifoni in acciaio;
- allacciamento alle fognature comunali e attacco metano a inizio strada;
- acquedotto;

Consistenza dei beni

- La superficie abitabile complessiva è di circa 82,00 mq. (S.I.L. Superficie interna lorda)

Titolarità

La proprietà dell'appartamento sopra descritto risulta così suddivisa:

100% della nuda proprietà a [redacted] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

100% dell'usufrutto a [redacted] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

con diritto di accrescimento a favore del coniuge [redacted]

Vi confinano

A nord particelle 257 e 816;
A est particella 178;
A sud Corte a comune;
A ovest particella 257;
il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

L'appartamento sopra descritto risulta identificato e descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, catasto Fabbricati del Comune di Agliana (PT), al giusto conto di [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la nuda proprietà e a [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per l'usufrutto, come segue (Lotto 4 allegato 3 Visure catastali, allegato 4 planimetrie catastali).

- **foglio di mappa 5 particella 167, categoria A/3** classe 4, vani 4,0, superficie catastale totale mq. 76, escluse aree scoperte mq. 76, rendita € 309,87, Piazza Giacomo Puccini n.18/B, Piano T-1.
- **La corte a comune** e' rappresentata, sempre sul foglio 5, dalla particella 189, bene comune non censibile iscritto nella Partita Speciale "A"

- **Cronistoria catastale**

L'unità abitativa attualmente identificata sul foglio di mappa 5 dalla particella 167 deriva per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/01/2007 Pratica n. PT0001268 in atti dal 05/01/2007 RIMESSA-CIVILE ABITAZIONE (n. 38.1/2007) dalla stessa particella con categoria C/2 di 48 mq;
Tale particella era stato oggetto di VARIAZIONE del 19/03/2002 Pratica n. 36994 in atti dal 19/03/2002 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 1320.1/2002) e in precedenza derivava dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 in cui aveva una consistenza di mq.34.

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Camaiore e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati ai sigg.ri [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965 per la piena proprietà e [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 l'usufrutto;
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte sono emersi non sono emersi altri gravami.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'abitazione oggetto di procedura era occupata dalla sig.ra [REDACTED] nata a Agliana in data 19/05/1950 e ivi residente, CF [REDACTED] in forza di Contratto di Comodato stipulato con il sig. [REDACTED] in data 15/06/2006 e ivi registrato in data 17/06/2006 al n.2322, classe 3^A (Lotto 4 allegato 6 Comodato).

Provenienze Ventennali

Il fabbricato compreso nel "Lotto 4" è pervenuto agli attuali proprietari come segue:

- A [REDACTED] il diritto pari al 100% della nuda proprietà è pervenuto per atto di Donazione ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Viareggio in data 10/05/2017 rep. 13.188, trascritto a Lucca in

data 07/06/2017 al n.6091 reg.part. dal padre [REDACTED] che si è riservato l'usufrutto del 100% con diritto di accrescimento a favore del coniuge [REDACTED]

- L'immobile sito in Comune di Agliana (PT), censito sul foglio 5, particella 167 è pervenuto a [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pistoia in data 31 maggio 2005, Rep.N.388/05 debitamente registrato e trascritto a Pistoia il 16 giugno 2005 al n.3523 di formalità e successiva rettifica a trascrizione in forza di decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Pistoia in data 15 novembre 2007, Rep.N.56 debitamente registrato e trascritto a Pistoia il giorno 11 marzo 2008 al n.1344 di formalità.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

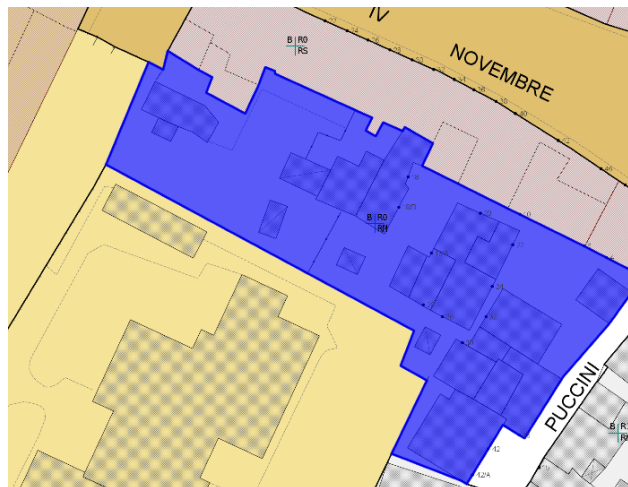
ISCRIZIONI

- 1) **Ipoteca Giudiziale iscritta a Pistoia in data 16/03/2023 al n.303 reg.part.**
derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca in data 17/02/2023;
A favore di [REDACTED] con sede in Milano, CF [REDACTED]
Contro: [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED] per la nuda proprietà
Iscritta per l'importo complessivo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni//00)..
Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.

TRASCRIZIONI

- 2) **Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Pistoia in data 22/07/2024 al n.4.904 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.81/2024
A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]
Contro: [REDACTED] nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941
Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.
- 3) **Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Pistoia in data 29/07/2024 al n.5098 reg.part.**
derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.79/2024
A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]
Contro: [REDACTED] nata a Viareggio (LU) in data 15/05/1965

Normativa urbanistica



L'attuale normativa del Comune di Agliana prevede che l'edificio sia compreso nella UTOE n.1, San Piero e Niccolo', ove sono previsti, al massimo, interventi ristrutturativi di tipologia "Ristrutturazione Edilizia MEDIUM" (RM).

5B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIUM - RM

Tale tipo d'intervento si declina nei sottotipi di seguito elencati.

1. Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa come definiti nella normativa regionale di merito.

Tali interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

- - gli incrementi di SE attuati mediante chiusura di portici esistenti, legittimati alla data di approvazione del presente Regolamento;
- - la realizzazione di nuovi portici nel limite del 20% della SE esistente, in deroga all'Indice di Copertura eventualmente assegnato al lotto;
- - la realizzazione di verande tramite chiusura di terrazze e logge, fino a ricavare ambienti di SA < 9 mq.

2. Nel solo territorio urbano, interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" come definiti nella normativa regionale di merito.

3. La demolizione di volumi "secondari", facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, con possibile accorpamento al fabbricato principale al fine di creare un organismo architettonico di maggiore compiutezza.

4 - la realizzazione di servizi igienici e di volumi tecnici, per la SE strettamente necessaria all'utilizzo per cui sono progettati, quando debitamente documentati in funzione di norme tecniche vigenti.

5 - la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nei limiti delle necessità di cui alla dotazione di parcheggi pertinenziali (30 mq/100 mq SE) in deroga a indici e parametri assegnati alle singole zone;

6 - il rialzamento del sottotetto esistente al fine di renderlo agibile o il rialzamento degli edifici esistenti, caratterizzati da un unico piano agibile fuori terra, al fine di realizzare un solo nuovo piano agibile, alle seguenti condizioni:

- - non interessino edifici di valore, così come classificati dal vigente Piano Strutturale e riportati sulle tavole di Regolamento;
- - l'intervento comporti la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;
- - l'altezza di progetto sia inferiore o uguale a quella degli edifici atstanti e comunque non superiore a 7.50 ml;
- - non siano realizzati più di due piani agibili fuori terra, oltre eventuale sottotetto o soffitta non agibile;
- - siano rispettati i limiti e i parametri in merito alle distanze;
- - sia garantito almeno un posto auto privato per ogni unità immobiliare di progetto;
- - non sia proposto su unità abitative interamente legittimate a seguito di condono edilizio;
- - non si prevedano incrementi di superficie coperta;
- - si assicuri l'equilibrio formale della costruzione rialzata in tutti i suoi elementi (conformazione planivolumetrica, elementi architettonici, finiture esterne, elementi decorativi e simili), garantendo un coerente inserimento nel contesto.

Tale tipo d'intervento preclude la possibilità degli incrementi di superficie edificabile rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia o, comunque, di ulteriori addizioni funzionali.

7 - il recupero abitativo dei sottotetti secondo le specifiche disposizioni regionali.

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Agliana (PT) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile, di costruzione antecedente alla data del 01/09/1967, e che di seguito si elencano:

- dichiarazione di inizio attività, per la ristrutturazione di un fondo ad uso deposito familiare in una nuova unità abitativa, presentata al medesimo comune di Agliana in data 3 agosto 2005 al n.209/2005 ed al n.13378 di protocollo generale;
- successiva Dichiarazione di inizio attività di variante in corso d'opera alla DIA 209/2005 per modifiche interne, presentata al medesimo comune in data 30 dicembre 2006 al n.3429/2006 ed al n. 24429 di protocollo;
- in data 1 marzo 2007 è stata presentata per l'immobile di Agliana da tecnico abilitato la certificazione di abitabilità/agibilità n.04/07 prot.n.5109;

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dei beni sopra descritti mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Agliana (PT) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate è emerso quanto segue:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Realizzazione di marciapiede esterno su terreno comune;

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Presentazione di Attestato di Conformità e/o rimessa in pristino;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle modalità e costi di sanatoria. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di anche di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello 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 mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono elencate nel paragrafo "sviluppo della valutazione".

Il procedimento si basa quindi sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipo catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ha ricavato dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e dai sopralluoghi svolti. Si precisa inoltre che, per completezza di indagine, si sono accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 1° semestre dell'anno 2024, le vetrine delle agenzie immobiliari online per ricerca Asking Price, e la ricerca beni comparabili tramite programmi e siti come COMPARABILI.IT e STIMATRIX .

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

In particolare si è considerato che si tratta di un fabbricato terra tetto, libero su tre lati, posto nel centro cittadino ma in posizione defilata internamente a una corte comune.

Dal punto di vista particolare si sono considerate le buone condizioni di manutenzione e conservazione generale, le finiture interne (pavimenti, infissi ecc.ecc.) di buona fattura, la dotazione di impianti tecnologici sufficienti alle attuali esigenze abitative, la razionale distribuzione interna dei vani con buona suddivisione tra zona giorno e zona notte.

Lo scrivente ha quindi proceduto con la ricerca di beni comparabili con quelli oggetto di valutazione che sono stati oggetto di recenti atti di compravendita.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza catastale 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 proseguito, 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;

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

... rilevazione della superficie catastale previa verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

... calcolo superficie catastale complessiva dell'immobile da stimare;

... confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

... determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

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

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie catastale), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2024 (Lotto 4 allegato 5).

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. zona di riferimento

Abitazioni di Tipo Economico	da €/mq. 1.450,00	a €/mq. 1.800,00
Box	da €/mq. 850,00	a €/mq. 1.000,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/02/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio La Gamba Giuseppe [REDACTED] di Prato rep. 134.938

Descrizione: Appartamento 2° - Indirizzo: Agliana, Piazza IV Novembre

Superfici principali e secondarie catastali: 72 mq.

Prezzo: 70.000,00 pari a 972,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/04/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Muschiarello Mario di Montemurlo rep. 38.806

Descrizione: Appartamento P3-4 - Indirizzo: Agliana Via Magnino Magni 82

Superfici principali e secondarie catastali: 83 mq.

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.445,78 Euro/mq

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare (appartamenti di tipo economico ristrutturati) sia quantificabile in:

- Valore di Massima frequenza : €/mq. 1.400,00 circa.

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

• **pregi**

- La costruzione terra tetto;
- la razionale distribuzione interna dei vani;
- l'ubicazione in zona centrale ma defilata rispetto al traffico;
- la dotazione di frontistante terreno pertinenziale seppur in comune;
- la vicinanza dai servizi di maggiore utilità (supermercati, scuole, uffici pubblici);

• **difetti**

- la presenza di una sola camera;
- le altezze ridotte al primo piano;
- la mancanza di spazi esterni di proprietà esclusiva;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il valore di massima frequenza alla porzione immobiliare oggetto di valutazione:

- Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) al mq. di superficie convenzionale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE:

- Non è stato possibile verificare l'allaccio alla fognatura dinamica comunale;
- Il sopralluogo è stato fatto esternamente
-

Consistenza dei beni

- La superficie complessiva è di circa 300,00 mq. ed è stata desunta dagli A.P.E. allegati al titolo di provenienza in quanto non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio.

Titolarità

La proprietà dei beni sopra descritti risulta, catastalmente, così suddivisa:

1	[redacted] nato a FIRENZE (FI) il 02/03/1980	[redacted]	(1) Proprieta' 1/14
2	[redacted] nato a PRATO (PO) il 19/03/1973	[redacted]	(1) Proprieta' 33/2520
3	[redacted] nato a AGLIANA (PT) il 22/01/1939	[redacted]	(1) Proprieta' 180/2520
4	[redacted] nata a UZZANO (PT) il 15/06/1933	[redacted]	(1) Proprieta' 20/2520
5	[redacted] nata a PISTOIA (PT) il 20/10/1980	[redacted]	(1) Proprieta' 33/2520
6	[redacted] nata a AGLIANA (PT) il 19/05/1950	[redacted]	(1) Proprieta' 60/2520
7	[redacted] nato a PISTOIA (PT) il 11/12/1962	[redacted]	(1) Proprieta' 120/2520
8	[redacted] nata a AGLIANA (PT) il 17/12/1951	[redacted]	(1) Proprieta' 120/2520
9	[redacted] nata a AGLIANA (PT) il 19/09/1939	[redacted]	(1) Proprieta' 60/2520
10	[redacted] nato a AGLIANA (PT) il 26/12/1942	[redacted]	(1) Proprieta' 60/2520
11	[redacted] nato a AGLIANA (PT) il 08/05/1952	[redacted]	(1) Proprieta' 180/2520
12	[redacted] nato a AGLIANA (PT) il 07/04/1941	[redacted]	(1) Proprieta' 100/2520
13	[redacted] nato a AGLIANA (PT) il 22/07/1922	[redacted]	(1) Proprieta' 360/2520
14	[redacted] nato a PRATO (PO) il 06/11/1961	[redacted]	(1) Proprieta' 60/2520
15	[redacted] nata a FIRENZE (FI) il 06/05/1973	[redacted]	(1) Proprieta' 90/2520
16	[redacted] nato a FIRENZE (FI) il 29/06/1956	[redacted]	(1) Proprieta' 90/2520
17	[redacted] nata a FIRENZE (FI) il 07/03/1967	[redacted]	(1) Proprieta' 180/2520
18	[redacted] nato a AGLIANA (PT) il 13/08/1936	[redacted]	(1) Proprieta' 480/2520
19	[redacted] nata a AGLIANA (PT) il 29/08/1951	[redacted]	(1) Proprieta' 24/2520
20	[redacted] nata a PELAGO (FI) il 26/10/1929	[redacted]	(1) Proprieta' 90/2520

Vi confinano

A nord particella 1838;
 A est particella aria su Piazza Gramsci;
 A sud particella 68;
 A ovest particelle 1839 e 876;
 il tutto salvo se altri o come meglio di fatto.

Catasto:

I beni sopra descritti risultano identificati e descritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Pistoia, catasto Fabbricati del Comune di Agliana (PT), al conto dei nominativi sopra indicati, come segue (Lotto 5 allegato 3 Visure catastali).

- foglio di mappa 5 particelle graffate 1835, 1836, 67 sub.1 e 1353, categoria A/4 classe 2, vani 9,5, senza indicazione di superficie catastale, rendita € 515,17, Piazza Antonio Gramsci n.20, Piano T-1.
- foglio di mappa 5 particella 67 sub.2, categoria A/4, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 79, escluse aree scoperte mq. 79, rendita € 352,48, Piazza Antonio Gramsci n.20/A, Piano T-1.

- Cronistoria catastale

I fabbricati descritti non hanno subito variazioni catastali dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 salvo una VARIAZIONE di MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/06/2013 Pratica n. PT0055547 in atti dal 12/06/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 23922.1/2013)

Corrispondenza catastale

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni eseguiti mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Camaiore e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti sono correttamente intestati al sig. ██████████ nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941 per i diritti di 100/2520 di proprietà;
- non si ha la conformità oggettiva in quanto manca la planimetria catastale delle particelle graffate 1835, 1836, 67 sub.1 e 1353 e quella in atti non sembra corrispondere allo stato dei luoghi.

Servitù, censo, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte sono emersi non sono emersi altri gravami.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo l'abitazione oggetto di procedura non era abitabile e risulta nel possesso dei comproprietari.

Provenienze Ventennali

Il fabbricato compreso nel "Lotto 5" è pervenuto agli attuali proprietari come segue:

A ██████████ i diritti di 100/2520 sono pervenuti in parte per donazione da ██████████ ██████████ in data 21/11/2013 con atto rogato dal notaio Regni Marco di PISTOIA (PT) Repertorio n. 215507 , trascritto a Pistoia in data 23/12/2013 al n. 6039 reg. part. e in parte per successione della madre ██████████ e successiva rinuncia di ██████████ ██████████

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

Non risultano iscrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

- 1) Sentenza di Apertura della procedura di liquidazione del patrimonio trascritta a Pistoia in data 22/07/2024 al n.4.904 reg.part.**

derivante da Decreto del Tribunale di Lucca in data 21/06/2024 rep.81/2024

A favore di Massa dei Creditori di ██████████

Contro: ██████████ nato a Agliana (PT) in data 07/04/1941

Grava sui beni compresi nel Lotto 3 e altri.

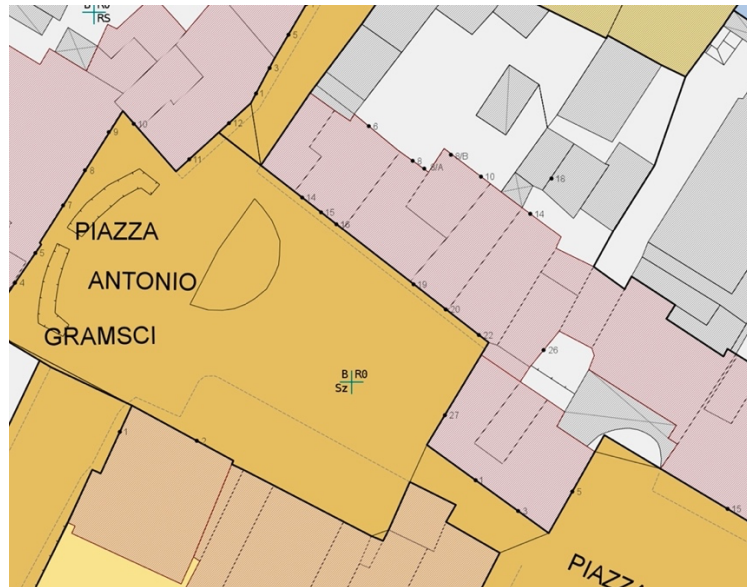
Normativa urbanistica

L'attuale normativa del Comune di Agliana prevede che l'edificio sia compreso nella UTOE n.1, San Piero e Niccolo', ove sono previsti, al massimo, interventi ristrutturativi di tipologia "Ristrutturazione Edilizia SMALL" (RS).

5A - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SMALL - RS

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di valore caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume o di Superficie; sono ammessi, nel rispetto delle normative vigenti, la realizzazione di strutture orizzontali praticabili (soppalchi) interne alla sagoma dell'edificio e il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni dell'LR n. 5/2010;



- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica (sostituzione di muratura in blocchi di cenere o altro simile materiale), qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali di origine storica.

Tali interventi se proposti su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale possono essere sottoposti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, che valuterà il progetto sulla base di appositi elaborati ricognitivi e progettuali, nel rispetto dei seguenti indirizzi, riferiti agli elementi costitutivi degli edifici:

A) Elementi strutturali:

- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti; -negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidezza, la massima leggerezza;
- la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne e soppalchi è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

-gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;

B) Elementi complementari interni:

- gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

C) Elementi complementari esterni e di finitura:

- gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da

escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare;

-sono comunque consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;

-nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione delle coperture con materiali tradizionali in laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

D) Elementi tecnici:

- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, le superfici e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture;

E) Spazi aperti:

- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto; -non è consentito realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza trattate unitariamente a pietra o altro materiale simile nell'edificio originario.

È consentito derogare alle presenti prescrizioni e indirizzi solo per gli edifici, ritenuti Invarianti Strutturali, a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato.

Per i fabbricati secondari sottoposti alla presente tipologia d'intervento nelle tavole di Regolamento, ma non classificati quali "Invarianti" dal vigente Piano Strutturale e per questo non evidenziati con apposita colorazione, è consentito realizzare tutti gli interventi di cui al punto che segue di Ristrutturazione Edilizia Medium.

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Agliana (PT) lo scrivente non ha rintracciato alcuna pratica edilizia. In grado quindi di confermare che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in seguito non sembra abbia subito modifiche che richiedessero il rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Lo scrivente non ha rintracciato Attestati di Prestazione Energetica in corso di validità delle unità immobiliari oggetto id esecuzione.
- Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello 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 mono parametrica" basandosi sul parametro di confronto del metro quadro di superficie catastale.

Nel caso di specie, vista la particolarità della stima, lo scrivente, pur tenendo conto dei valori correnti nella zona per beni simili, ha proceduto con una stima "a corpo" che tenesse conto anche della particolare situazione giuridica dell'immobile la cui proprietà è suddivisa tra venti soggetti diversi.

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

In particolare si e' considerato che si tratta di un fabbricato terra tetto, costruito a schiera con altri simili ma in completo stato di abbandono e in precarie condizioni statiche.

Va inoltre rilevato che l'immobile in oggetto risulta essere in comproprietà tra venti intestatari con conseguenti notevoli difficoltà di gestione sia della manutenzione dello stabile sia delle trattative per una possibile vendita.

Lo scrivente tenuto conto dei valori correnti di mercato e della peculiare situazione dell'edificio ha valutato, a corpo e non a misura, i diritti di 100/2520 spettanti al sig. [REDACTED] [REDACTED] in Euro 5.000,00 (diconsi cinquemila//00)

COMMENTO FINALE

Si tratta di un fabbricato terra tetto posto nel centro cittadino con fronte sulla Piazza Gramsci Trattasi di un cespite appetibile per il mercato locale con il limite di una proprietà troppo frastagliata che ne impedisce la gestione.

Tenuto conto dei limitati diritti spettanti all'esecutato lo scrivente ritiene opportuno valutare l'ipotesi di rinunciare alla vendita i cui costi, anche in relazione alla necessaria divisione, probabilmente sarebbero ben superiori del ricavo dalla vendita.

RIEPILOGO VALORI

Vengono qui riepilogati i valori di stima dei singoli Lotti ripartendoli in base ai diritti di proprietà spettanti a ciascun soggetto.

Lo scrivente ha calcolato anche il valore di vendita giudiziaria che comporta limitazioni per gli acquirenti (nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile, l'esborso del complessivo prezzo di aggiudicazione avviene, generalmente in un periodo di tempo limitato mentre la consegna dei beni può essere ritardata nel tempo ecc. ecc.) e per cui lo scrivente ha applicato, in considerazione delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, un abbattimento del 20% rispetto al valore come sopra determinato.

LOTTO 1 – Rustico e terreni in Camaione e Massarosa

"Corpo A"	valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di vendita	Euro 2.361.360,00	Euro 1.889.088,00
Valore nuda proprietà [REDACTED]	Euro 1.771.020,00	Euro 1.416.816,00
Valore usufrutto 9/10 [REDACTED]	Euro 531.306,00	Euro 425.044,80
Valore usufrutto 1/10 [REDACTED]	Euro 59.034,00	Euro 47.227,20
"Corpo B"	valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di vendita	Euro 3.609,00	Euro 2.887,20

Valore Proprieta' 9/10	[REDACTED]	Euro 3.248,10	Euro 2.598,48
Valore Proprieta' 1/10	[REDACTED]	Euro 360,90	Euro 288,72
"Corpo C"		valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di vendita		Euro 21.000,00	Euro 16.800,00
Valore piena proprieta'	[REDACTED]	Euro 21.000,00	Euro 16.800,00
"Corpo D"		valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di vendita		Euro 3.015,00	Euro 2.412,00
Valore piena proprieta'	[REDACTED]	Euro 3.015,00	Euro 2.412,00

LOTTO 2 – Fabbricato residenziale e terreni adiacenti in Camaiore

		valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di vendita		Euro 475.000,00	Euro 380.000,00
Valore nuda proprieta'	[REDACTED]	Euro 356.250,00	Euro 285.000,00
Valore usufrutto 9/10	[REDACTED]	Euro 106.875,00	Euro 85.500,00
Valore usufrutto 1/10	[REDACTED]	Euro 11.875,00	Euro 9.500,00

LOTTO 3 – Appartamenti in Agliana Piazza IV Novembre

		valore di mercato	vendita giudiziale
"Corpo A"			
Valore di mercato attuale		Euro 112.500,00	Euro 90.000,00
Valore nuda proprieta'	[REDACTED]	Euro 84.375,00	Euro 67.500,00
Valore usufrutto	[REDACTED]	Euro 28.125,00	Euro 22.500,00
"Corpo B"		valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di mercato attuale		Euro 85.500,00	Euro 68.400,00
Valore nuda proprieta'	[REDACTED]	Euro 64.125,00	Euro 51.300,00
Valore usufrutto	[REDACTED]	Euro 21.375,00	Euro 17.100,00

LOTTO 4 – Abitazione in Agliana, Via G. Puccini

		valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di vendita		Euro 123.000,00	Euro 98.400,00
Valore nuda proprieta'	[REDACTED]	Euro 92.250,00	Euro 73.800,00
Valore usufrutto	[REDACTED]	Euro 30.750,00	Euro 24.600,00

LOTTO 5 – Fabbricati in Agliana, Piazza Gramsci

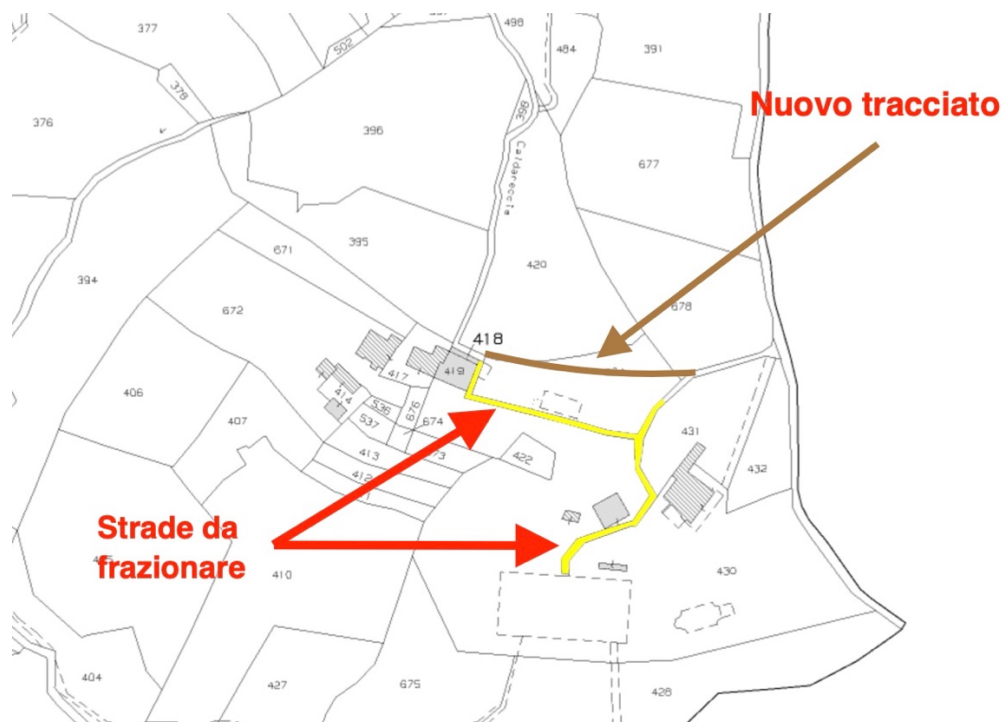
		valore di mercato	vendita giudiziale
Valore di vendita		Euro 5.000,00	Euro 4.000,00
Valore diritti 100/2520	[REDACTED]	Euro 5.000,00	Euro 4.000,00

CONCLUSIONI - NOTE ESPLICATIVE

In merito alla vendita di ciascun Lotto lo scrivente è a precisare quanto segue:

Lotto 1 - Per quanto concerne il Lotto 1 si evidenzia la necessità, prima della vendita, di procedere al frazionamento di una porzione del resede del "Corpo A" per annetterlo, come già lo è di fatto, al fabbricato compreso nel Lotto 2. Tale frazionamento potrebbe essere evitato procedendo alla vendita in Lotto unico ma lo scrivente ritiene che la vendita in lotti separati sia più appetibile riducendo i prezzi d'asta delle singole vendite.

Prima di procedere alla vendita è opportuno predisporre una pratica presso il Comune di Camaiore per poter "sdemanializzare" i due tratti della via vicinale di Caldareccia recintati all'interno dei Lotti 1 – Corpo A e Lotto 2 come da sottostante planimetria. Si rimane a disposizione per procedere con tali adempimenti.



Lo scrivente ritiene inoltre che il terreno compreso nel “Corpo B”, in Comune di Massarosa, debba essere venduto assieme al “Corpo A” in quanto attiguo ai terreni in Comune di Camaiore e di modesto valore tanto da non ritenere conveniente una vendita autonoma.

Per quanto concerne la striscia di terreno in Via del Brentino, occupata da terzi, e compresa nel “Corpo C” vi potrebbe essere interesse all’acquisto da parte della proprietà “██████████” con sede in SERAVEZZA (LU) proprietaria delle confinanti particelle 213 e 214 che ha locato a terzi i propri terreni.

Per quanto concerne i terreni compresi nel “Corpo D” va evidenziato che trattasi di terreni ormai completamente ridotti a specchio d’acqua, accessibili solo via lago di nessun valore commerciale. Lo scrivente ritiene che vada valutata la possibilità di rinunciare alla vendita in cui costi probabilmente sarebbero ben superiori del ricavo da una possibile, ma non probabile, vendita all’asta.

Lotto 2 – vale quanto riferito per il Lotto 1 corpo A in ordine al resede di pertinenza che deve essere frazionato e al tratto di strada vicinale annesso alla proprietà. Va inoltre ricordato che il fabbricato risulta locato con scadenza 30/09/2025 e che il canone mensile è stato apprezzabilmente ridotto a un livello che lo scrivente ritiene inferiore a quelli correnti di mercato.

Lotto 3 - Per quanto concerne i due appartamenti compresi nel Lotto 3 se ne consiglia la vendita congiunta vista la conformazione e le caratteristiche costruttive in modo da evitare servitù di passo a carico del piano terra e primo.

Lotto 4 – Va evidenziato che l’abitazione è concessa in comodato gratuito a ██████████ ██████████ che tutt’ora la occupa come già esposto in dettaglio nel corpo della perizia.

Lotto 5 - Per quanto concerne il Lotto 5 lo scrivente ritiene che vada valutata la possibilità di rinunciare alla vendita in considerazione dei modesti diritti di proprietà spettanti a ██████████ ██████████ (100/2520), del frazionamento dei diritti di proprietà tra venti diversi intestatari e delle condizioni statiche dell’edificio molto precarie.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- 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;
- verifiche dei confini dei terreni;
- verifiche in ordine alla conformità degli scarichi delle acque reflue il cui eventuale adeguamento sarà a esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere, e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, 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, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, 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 in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, 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 no 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 specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto

Lucca 15 Novembre 2024

L'Esperto Estimatore
Geom. Marco Benucci