
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonuccelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.180.400,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20

All'udienza del 07/12/2023, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Alessandro, con studio in Via Puccini 144 - 55049 - Viareggio (LU), email bonuccelli@live.it, PEC alessandro.bonuccelli@geopec.it, Tel. 0584961423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Camaiore (LU) - Via del Magazzino n. 26 - Via Fratelli Rosselli snc

DESCRIZIONE



Complesso immobiliare ad uso sportivo composto da un fabbricato elevato ad un piano rialzato e seminterrato comprendente reception, salone, uffici, bar, ristorante, spogliatoi e magazzini; altro edificio adiacente e collegato ad uso abitazione elevato a piano terra - rialzato e primo; fabbricato discostato ad uso palestra/squash e corredato di due campi da calcetto/tennis coperti, quattro campi da tennis coperti, quattro campi da tennis scoperti, quattro campi da calcetto scoperti e due da padel, oltre ad area esterna a verde e parcheggio, e cabina enel.



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

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Camaiore (LU) - Via del Magazzino n. 26 - Via Fratelli Rosselli snc



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata prodotta certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La **** Omissis **** risulta iscritta alla Camera di Commercio Toscana Nord Ovest al n. REA LU-102747

CONFINI

confina complessivamente con beni distinti dalla part. 2593, dalla part. 2046 e part. 1795, via del Magazzino s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i

CRONISTORIA DATI CATASTALI

AL CATASTO FABBRICATI

Il bene fg. 47 part. 2096 è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 47 part. 2096 ente urbano di mq. 18; originato a sua volta a seguito TIPO MAPPALE del 21/08/2001 Pratica n. 214090 in atti dal 21/08/2001 (n. 1597.1/1987) dalla part.

Il bene fg. 47 part. 2041 sub. 1, sub. 3, sub. 4, sub. 5 e sub. 6 graffiati, è stato originato giusta Variazione del 23/05/2014 Pratica n. LU0045037 in atti dal 23/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10145.1/2014), dalla soppressione del seguente bene: NCEU fg. 47 part. 2041 sub. 1 e sub. 3, part. 2042, part. 2043 sub. 1 e part. 2044 graffiati nat. D/8 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il bene fg. 47 part. 2041 sub. 2 e sub. 7 graffiati, è stato originato giusta Variazione del 23/05/2014 Pratica n. LU0045037 in atti dal 23/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10146.1/2014), dalla soppressione del seguente bene:

NCEU fg. 47 part. 2041 sub. 2 e part. 2043 sub. 2 graffiati nat. A/2 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il bene fg. 47 part. 2041 sub. 8 è stato originato giusta Variazione del 23/05/2014 Pratica n. LU0045037 in atti dal 23/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10147.1/2014), dalla soppressione del seguente bene: NCEU fg. 47 part. 2043 sub. 3 nat. C/1 mq. 358 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il bene fg. 47 part. 2041 sub. 10 è stato originato giusta Variazione del 23/05/2014 Pratica n. LU0045037 in atti dal 23/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10149.1/2014), dalla soppressione del seguente bene: NCEU fg. 47 part. 2045 nat. D/7 a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il "BENE COMUNE NON CENSIBILE" individuato al NCEU fg. 47 part. 2041 sub. 9; originato giusta Variazione del 23/05/2014 Pratica n. LU0045037 in atti dal 23/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10148.1/2014) dal sub. 4.

AL CATASTO TERRENI

Il mappale 2041 di mq. 26625 a seguito VARIAZIONE GEOMETRICA del 24/08/1999 in atti dal 24/08/1999 (n. 2319.1/1999), ha incorporato le seguenti aree:

CT fg. 47 part. 1797 di mq. 8300 (già mq. 26750)

CT fg. 47 part. 2042 di mq. 2800 (ex part. 1797 di mq. 26750)

CT fg. 47 part. 2043 di mq. 690 (ex part. 1797 di mq. 26750)

CT fg. 47 part. 2044 di mq. 780 (ex part. 1797 di mq. 26750)

CT fg. 47 part. 2045 di mq. 20 (ex part. 1797 di mq. 26750)

Il mappale 2041 di originari mq. 14035, è stato originato giusta VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 17/08/1999 S.C.6/84 (n. 901512.5/1983) dalla part. 1797 di mq. 26750.

Il mappale 1797, giusta VARIAZIONE CON PARTICELLA del 15/12/1983 in atti dal 16/08/1999 (n.

901512.4/1983), ha incorporato la part. 1798 di mq. 330; a sua volta originata con FRAZIONAMENTO in atti dal 03/12/1988 (n. 4947.F02/1979) dalla part. 307 di mq. 820.

Il mappale 1797 di originari mq. 26420 è stato originato con FRAZIONAMENTO in atti dal 03/12/1988 (n. 4947.F01/1979) dalla part. 249 di mq. 121810.

I beni NCT fg. 47 part. 306 (di originari mq. 880) e NCT fg. 47 part. 362 sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 19/08/1975.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	2096		1	C2	7	16	19 mq	36,36 €		
	47	2041	1	1	D8				17146,37 €	T-1	SUB. 3,4,5,6
	47	2041	2	1	A2	8	20,5	543 mq	2371,57 €	S1-T-1	SUB 7
	47	2041	8	1	C1	8	358	212 mq	7210,77 €	T	
	47	2041	10	1	D7				154,94 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
47	306				Seminativo arborato	1	590 mq	4,66 €	3,05 €	
47	362				Canneto	U	300 mq	1,47 €	0,46 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che i beni ricadono sulle seguenti particelle al catasto terreni:

CT foglio 47 part. 2096 ente urbano di mq 18;

CT foglio 47 part. 2041 ente urbano di mq 26607;

Inoltre si segnala la presenza di un Bene Comune non Censibile distinto al Catasto fabbricati dalla part. 2041 sub. 9 generato dal precedente sub. 4 per bonifica e che risultava dall'elaborato planimetrico del 23/02/1985

comune all'epoca alle part. 2041/1, part.2041/3, part. 2042, 2043/1 e 2044, bene non espressamente indicato nel pignoramento e che costituisce appunto un bene comune a unità immobiliari oggetto di procedura oltre ad essere rappresentato anche nelle planimetrie catastali delle unità a cui sono comuni.

Le planimetrie catastali non risultano aggiornate allo stato dei luoghi così come l'elaborato planimetrico, né aggiornate a seguito delle varie bonifiche di identificativo catastale intervenute.

Si rileva inoltre come anche la mappa catastale non risulta aggiornata e si segnala la presenza del prolungamento della via Fratelli Rosselli fino al collegamento con la via del Magazzino che insiste ancora sulla particella 2041.

Le culture delle due particelle 362 e 306 non sono aggiornate.

In mappa, così come nella planimetria catastale dell'abitazione sono presenti due manufatti non più presenti sul posto in quanto insistenti nell'area occupata oggi dalla viabilità.

Per procedere alla regolarizzazione catastale è necessario presentare tipo mappale e frazionamento per aggiornare la mappa anche in ragione della presenza della viabilità in fatto pubblica che attraversa la particella 2041; procedere alla presentazione delle nuove planimetrie catastali e pratica Docte per l'aggiornamento delle culture dei due terreni, attività professionali e costi stimati in via preventiva e sommario in euro 12.000/00.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

Si segnala la presenza di copertura del corpo principale in lastre di cemento amianto che dovranno essere smaltire.

Si fa presente che sulla particella 2041 è di fatto presente il prolungamento della via Fratelli Rosselli che si ricongiunge con via del Magazzino.

Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo in loco di tipo ricognitivo senza poter effettuare indagini demolitive o saggi di alcun genere, misurazioni acustiche, indagini volte a verificare la presenza di materiale all'interno dei terreni circostanti il fabbricato, né riconfinazioni.

Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nella valutazione della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il complesso edificato nella sua originaria consistenza oltre quarant'anni fa si presenta in generali mediocri condizioni di manutenzione, evidenziando in più punti segni di usura, alcune infiltrazioni dalla copertura e

umidità nei locali interrati; anche gli esterni del fabbricato così come gli infissi in legno risultano deteriorati dalla vetustà e dalla ridotta o assente manutenzione, sono state riscontrate di fatti soltanto alcuni interventi localizzati di adeguamento o modifica senza che il bene sia mai stato complessivamente ristrutturato; peraltro per sua natura e destinazione ed utilizzo anche legato al servizio di spogliatoio delle attività sportive, con immissione prolungata anche di vapore acqueo risulta particolarmente soggetto ad ammaloramenti legati anche a condense che necessiterebbero di una continua manutenzione.

Anche l'abitazione risulta in mediocri condizioni, risultando in fatto inutilizzata e anche in questo caso condizionata dalla assenza di manutenzione anche ordinaria.

Non è stato possibile verificare il completo corretto funzionamento degli impianti tuttavia si segnala come l'impianto sportivo risulta utilizzato, mentre come detto per l'abitazione risultando il bene inutilizzato non è possibile riferire in merito al funzionamento degli impianti.

Non sono state rintracciate copia dei certificati di conformità, stante la vetustà del bene, il susseguirsi di interventi si ritiene che una volta interrotta l'attività in essere e per l'apertura di una nuova si debba procedere all'adeguamento di tutta la parte impiantistica e comunque all'ottenimento delle necessarie certificazioni anche per l'ottenimento dell'agibilità dell'intero complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un complesso costituito da un fabbricato principale parte in cemento armato parte in muratura e parte in legno con copertura in legno, infissi in legno, pavimentazioni interne in gres e ceramiche, impianti in parte sotto traccia in parte esterni, pareti intonacate e tinteggiate; le strutture a copertura dei campi sono parte in metallo e parte in legno; l'area esterna è in parte a verde, parte asfaltata e parte con camminamenti pedonali in autobloccanti e cemento.

I due terreni sono in fatto inutilizzati e ricoperti da vegetazione di varia natura.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/10/2020
- Scadenza contratto: 31/12/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio in oggetto risulta concesso in locazione a **** Omissis **** con sede in Lido di Camaiore via del Magazzino 26 CF 00482210465 con contratto stipulato il 04.01.2016 e registrato all'agenzia delle entrate di Viareggio il 02/10/2020 al n. 3684 serie 3T con decorrenza 01.01.2016 e durata di anni 12 con canone mensile pari ad euro 2000 e canone annuo di 24.000/00 con imputazione a carico del conduttore di alcuni interventi di manutenzione straordinaria meglio descritti nel contratto di locazione allegato.

Il contratto prevede una rivalutazione pari al 75% delle variazioni ISTAT a partire dal secondo anno; ne deriva quindi ad oggi una rivalutazione del canone annuo di 27.348 euro ovvero 2.279 euro/mese.

In ragione di quanto sopra riportato ed stante la mancata immediata disponibilità del bene si ritiene di poter stimare una riduzione del valore di vendita del bene nella misura del 5%.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.279,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

pervenuto nell'esecutato in forza di atto di scissione parziale di parziale di società in favore di società preesistente rogito notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 30 marzo 2005 numero 127100 di repertorio, trascritto a Lucca il 7 aprile 2005 ai numeri 3513/6584 da poteri della società **** Omissis ****;

Alla società **** Omissis **** Sede CAMAIORE-LIDO, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di trasformazione di società rogito notaio Rodolfo Tolomei di Seravezza in data 25 maggio 1984 numero 25003/4191 di repertorio, trascritto a Lucca il 2 giugno 1984 ai numeri 5152/6512, da poteri della società **** Omissis ****.

Alla società **** Omissis **** Sede CAMAIORE-LIDO, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di regolarizzazione di società rogito notaio Rodolfo Tolomei di Seravezza in data 25 gennaio 1984 numero 23386/3841 di repertorio, trascritto a Lucca il giorno 8 febbraio 1984 ai numeri 1487/1834 da poteri **** Omissis ****.

Ai signori **** Omissis ****, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di cessione di diritti rogito notaio Emilio Maccheroni di Seravezza in data 2 aprile 1979 numero 62469/3201 di repertorio, trascritto a Lucca il 27 aprile 1979 ai numeri 3229/4056.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 07/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/07/2008
Reg. gen. 13300 - Reg. part. 2690

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Fabio Monaco

Data: 25/07/2008

N° repertorio: 42177

N° raccolta: 13674

Note: grava il compendio nella sua precedente individuazione catastale in comune di Camaiore al CF nel fg. 47 part. 2096 cat. C/2 ; 47 part. 2041 sub. 1 e sub. 3, part. 2042, part. 2043 sub. 1 e part. 2044 graffiati cat. D/8; part. 2041 sub. 2 e part. 2043 sub. 2 graffiati cat. A/2; part. 2043 sub. 3 cat. C/1; part. 2043 sub. 5 (ente comune) ; part. 2045 cat. D/7 e al catasto terreni fg. 47 part. 306 e part. 362. risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 225/1391 del 27 gennaio 2012 – erogazione a saldo; n. 226/1392 del 27 gennaio 2012 – modifica patti contrattuali.

Trascrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo**

Trascritto a Lucca il 07/11/1991

Reg. gen. 14442 - Reg. part. 10548

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: riguarda il bene al catasto terreni foglio 47 part. 2041.

- **atto unilaterale d'obbligo**

Trascritto a Lucca il 28/07/1992

Reg. gen. 10482 - Reg. part. 7544

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: grava il bene al catasto terreni foglio 47 part. 2041

- **atto unilaterale d'obbligo**

Trascritto a Lucca il 02/05/1997

Reg. gen. 5593 - Reg. part. 4031

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: grava il bene al catasto terreni foglio 47 part. 2041

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 13/11/2023

Reg. gen. 14487 - Reg. part. 19216

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: derivante da atto giudiziario Unep Lucca del 20.10.23 nr 4397 di rep. Colpisce i beni in comune di Camaiore foglio 47 CF part. 2096 cat. C/2; part. 2041 sub. 1, sub. 3, sub. 4, sub. 5 e sub. 6 graffiati cat.

D/8; part. 2041 sub. 2 e sub. 7 graffati cat. A/2 part. 2041 sub. 8 cat. C/1; part. 2041 sub. 10 cat. D/7 piano T e al catasto terreni NCT fg. 47 part. 306 nat. T are 5.90 NCT fg. 47 part. 362 nat. T are 3.00

Oneri di cancellazione

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascritte cause civili.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Operativo approvato con D.C.C. n° 48 del 01/08/2022 il compendio ricade in zona F2 aree, spazi, impianti e attrezzature sportive esistenti e di progetto art. 36 delle nta.

Il complesso ricade inoltre in area a rischio idraulico in gran parte classificato a probabilità di inondazione scarsa P1 e in piccola parte a probabilità elevata P2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il complesso costituente il centro sportivo in oggetto è stato edificato con CE n. 119 del 13.03.1979 e successiva variante a stato finale n. 320 del 12.07.1980 con il quale veniva realizzato il fabbricato principale nella sua originaria consistenza ed alcuni impianti sportivi; successivamente sono stati eseguiti interventi parziali in forza di:

CE n. 242 del 18.07.1987 per opere interne al fabbricato principale;
CES n. 88/c del 9.07.1987 rilasciata a seguito della domanda di condono presentata in data 29.04.1986 prot. 3897 per la tamponatura della veranda;
CE n. 535 dell' 08.11.1991 e successiva variante CE n. 536 dell' 08.11.1991 per la realizzazione di un corpo di fabbrica sul retro del fabbricato principale ad uso campo di squash;
CE n. 536 del 08.11.91 e successiva variante 352 del 01.08.1992 per la realizzazione di campi da tennis coperti;
CE n. 250 del 11.7.97 decaduta;
DIA n. 358 dell' 11.3.1996 per modifiche interne al piano seminterrato;
Dia n. 434 del 3.4.1996 per modifiche interne al piano seminterrato;
AE n. 1008 del 22.7.96 per installazione di insegna luminosa,
Dia n. 1446 del 4.11.96 per opere interne di adeguamento igienico;
Dia n. 637 del 4.5.98 per opere interne alla zona ristorante;
Dia n. 891 del 18.6.1998 per l'installazione di piccolo forno a legna nella zona ristorante;
Dia n. 2056 del 22.12.2003 per la realizzazione di servizio igienico al piano primo;
Dia presentata in data 20.03.2009 al prot. gen 09/014936 n. edilizia E/09/441 e successiva Dia in Variante n. E09/749 del 06/05/2009 per intervento di manutenzione sulla copertura del fabbricato principale;
infine per la realizzazione di due campi da padel sono state presentate Scia n. prto. gen 25894/18 e Scia n. 15194 del 19/03/2021.

In data 18.12.1998 il comune di Camaiore ha rilasciato l'agibilità relativamente ai locali spogliatoi arbitri per n. 2 vani, e 3 accessori, nonché per lo spogliatoio per l'attività di "calcetto" per 6 vani utili e 4 accessori al piano

seminterrato; per la sala ad uso bar ristorante –cucina per 3 vani utili e 6 accessori.
Non è stata rintracciata l'agibilità per le rimanenti porzioni del compendio in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Premesso che il compendio è stato oggetto di numerosi interventi parziali con sovrapposizione di titoli edilizi non sempre perfettamente allineati tra di loro e che pertanto si sono susseguite una serie di imprecisioni ovvero di assenza di passaggi di collegamento tra i vari titoli, non sempre rappresentanti l'intero complesso e che hanno nel tempo modificato situazioni non pienamente legittimate nella consistenza originaria, a seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate numerose difformità rispetto alla ricostruzione dello stato legittimo.

Non sono state rintracciate autorizzazioni delle recinzioni esterne che risultano pertanto non autorizzate; risultano varie modifiche nei camminamenti esterni e nelle scale di accesso al fabbricato principale;

Dalla analisi dei vari titoli risultano alcune modifiche interne ed esterne al fabbricato principale sia nel piano seminterrato ad uso spogliatoi e servizi che al piano terreno rialzato ove è localizzato la reception con gli uffici, il locale ristorante, la cucina e parte della abitazione, oltre che al piano primo della porzione adibita ad abitazione;

si segnala come nella cucina del ristorante sia stato realizzato un controsoffitto ad altezza inferiore a 2,70 metri e come anche la porzione più esterna del locale cucina abbia altezza minore di 2,70 metri.

Sono state rilevate alcune modifiche alla sagoma del fabbricato principale ed in particolare al piano primo della porzione adibita ad abitazione risulta essere stata chiusa la terrazza prevista nella CE 320/80 sul prospetto nord dell'edificio ed anche al piano terreno è stata chiusa parte della veranda con creazione di vani utili che dovranno essere ripristinati.

Sono stati poi rilevati due manufatti, il primo costituito da un box in lamiera censito con la particella 2096 privo di autorizzazione e che dovrà essere demolito e un secondo censito con la part. 2041 sub 10 adibito a cabina enel e quindi come vano tecnico anch'esso privo di autorizzazione e per il quale si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria.

Sono state poi rilevate modifiche relative ai campi sportivi e non è stata rintracciata autorizzazione per le piccole tribune presenti tra i due campi da calcetto posti nella porzione di area ad est della via Fratelli Rosselli.

Relativamente alle due strutture presenti a copertura dei campi sportivi si rileva come la struttura più piccola a copertura di due campi da calcetto sia stata realizzata con la Ce 531/91 e variante 352/92 con indicazione di due campi da tennis oggi invece da calcetto, mentre non è stata rintracciata l'autorizzazione per l'altra struttura che copre quattro campi da tennis indicata come esistente nelle tavole delle citate CE e per la quale dovrà essere valutata la possibilità di sanatoria anche in funzione degli accertamenti e verifiche relative al vincolo idrogeologico e di idoneità statica. Anche per la copertura dei due campi da calcetto si sono riscontrate alcune varianti nelle dimensioni della struttura.

Relativamente al manufatto ad uso campi da squasch si è rilevata anche in questo caso una modifica della sagoma, sia in pianta che della forma della copertura con necessità di verifica in ragione dei vincoli presenti e verifiche di natura strutturale che potrebbero comportare la necessità di interventi di ripristino o di

adeguamento per poter procedere alla sua regolarizzazione oltre ad alcune modifiche interne ed esterne.

Non è stata poi rintracciata alcuna pratica o nulla osta prevenzioni incendi e non è quindi possibile riferire in merito ad eventuali carenze o adeguamenti necessari.

Si segnala che per quanto è stato possibile verificare la copertura del fabbricato principale sia in parte presumibilmente in lastre di fibrocemento amianto e dovrà essere smaltita.

Al fine di poter regolarizzare il complesso sportivo si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria, previa ripristino o eliminazione delle opere non regolarizzabili, esecuzione di eventuali opere di adeguamento ai vincoli presenti e per l'ottenimento dei certificati di idoneità statica stante le modifiche apportate rispetto ai progetti di rilevanza strutturale e la presenza soprattutto nel fabbricato principale di elementi strutturali deteriorati in alcuni punti sia nel seminterrato che nella copertura;

Successivamente per poter procedere alla attestazione di nuova completa agibilità del complesso si dovrà preliminarmente mettere a norma tutti gli impianti con adeguamento alle normative igienico sanitarie, di anti incendio e di accessibilità al fine di poter attestare le necessarie conformità.

Stante la particolare complessità della situazione edilizia riscontrata, e considerato che a seguito di specifiche valutazioni e studi effettuati per la verifica del rispetto dei vincoli presenti in particolare di quello idraulico, di verifiche di natura strutturale, di rispetto delle normative di prevenzione incendi che debbono essere effettuate da tecnici abilitati e che non possono essere svolte all'interno del presente incarico in quanto richiederebbero specifiche attività di progettazione, e che a seguito di tali verifiche potrebbero rendersi necessarie alcune opere di adeguamento o ripristino allo stato non preventivabili o puntualmente valutabili, ritenendo tuttavia necessario che la valutazione ovvero la determinazione del valore di vendita giudiziaria tenga conto anche di tali oneri ancorché valutabili soltanto in via sommaria stante quanto sopra rappresentato, si ritiene di poter indicare una riduzione percentuale del valore di stima nella misura del 10% che tenga conto sia dei costi professionali per la predisposizione della sanatoria, sia dei costi di progettazione nei vari settori specifici che delle opere di ripristino e/o adeguamento necessarie ad ottenere le dichiarazioni di rispondenza o certificazioni per poter procedere all'attestazione dell'agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si segnalano gli atti d'obbligo nei confronti del comune di Camaiore a rogiti del not. Giorgio Garzia del 09/10/1991 rep. 104480, not. Giorgio Garzia del 1/07/1992 rep. 109005, Giorgio garzia del 07/04/1997 rep. 125108. (si allegano estratti note trascrizione)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un complesso costituente un unico bene funzionalmente ed urbanisticamente legato e quindi indivisibile e pertanto si è proceduto alla formazione di un solo lotto.

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

• **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Camaiore (LU) - Via del Magazzino n. 26 - Via Fratelli Rosselli snc

Complesso immobiliare ad uso sportivo composto da un fabbricato elevato ad un piano rialzato e seminterrato comprendente reception, salone, uffici, bar, ristorante, spogliatoi e magazzini; altro edificio adiacente e collegato ad uso abitazione elevato a piano terra - rialzato e primo; fabbricato discostato ad uso palestra/squash e corredato di due campi da calcetto/tennis coperti, quattro campi da tennis coperti, quattro campi da tennis scoperti, quattro campi da calcetto scoperti e due da padel, oltre ad area esterna a verde e parcheggio, e cabina enel.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2096, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8, Graffato SUB. 3,4,5,6 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato SUB 7 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 306, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 362, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 1.750.000,00

Il compendio in oggetto è costituito da una struttura ad uso sportivo composta da un abitazione, un locale ad uso ristorante, le aree di servizi con gli spogliatoi e il terreno circostante sul quale sono presenti campi sportivi fra cui alcuni coperti ed un manufatto sempre ad uso sportivo.

L'attività è posta nella prima periferia a monte della frazione di Lido di Camaiore, in una zona rurale ove sono presenti anche altre attività sportive, lungo una viabilità in parte recentemente modificata che funge da raccordo tra Viareggio e Lido di Camaiore. Il complesso è raggiungibile sia dalla via Fratelli Rosselli che dalla via del Magazzino ed è quindi facilmente raggiungibile sia da Viareggio che da Camaiore.

Trattandosi di un complesso con caratteristiche particolari per le quali non è stato possibile rintracciare sul mercato operazioni di vendita recenti ed aventi ad oggetto beni di caratteristiche e destinazioni simili, e considerato che si tratta di un immobile strumentale all'esercizio di un'attività, si ritiene che la valutazione debba essere effettuata utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito.

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Dalle ricerche di mercato, ed analizzati i valori medi degli osservatori omi della zona, emerge per la destinazione commerciale un saggio di capitalizzazione lordo compreso tra il 5 ed il 5,5%; per le destinazioni produttive tra il 5 e 6% e per quelle direzionali tra 4,3 e 4,5%.

Il borsino immobiliare, indica invece per gli immobili non residenziali un saggio di capitalizzazione lordo tra il 6,5 / 7,5 %;

Ciò premesso trattandosi di un fabbricato con varie destinazioni, ma tutte legate e vincolate alla destinazione ed utilizzo complessivo di centro sportivo, valutato lo stato manutentivo, si stima il saggio di capitalizzazione lordo nella misura del 6,5%.

Stima redditività:

Dalle indagini di mercato effettuate risultano per la zona in oggetto canoni medi di locazione per le abitazioni compreso tra 5,5 e 7,7 euro/mq

Considerato che l'abitazione in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e che trattasi di abitazione di guardianaggio e considerate le grandi dimensioni si ritiene di poter valutare in euro 4 al mq il canone di locazione e ne deriva quindi per una superficie lorda ragguagliata di 422 un canone di locazione di euro 1.700 mensili.

Per i locali ad uso commerciale risultano per la zona in oggetto un canone medio compreso tra 8,1 e 14,7; considerando le condizioni di manutenzione mediocri, la natura sostanzialmente accessoria del bar/ristorante legata alla attività sportiva, si ritiene di valutare in euro 6 il canone di locazione per le superfici destinate alla ristorazione e 2 per le altre aree di servizio all'attività sportiva e quindi considerando 200 mq per la ristorazione e 225 di accessori ne deriva un canone di locazione di 1650 euro/ mese.

Per le attrezzature sportive dalle informazioni assunte per una attività similare è stato concesso in il locazione una struttura comprendente 2 campi da calcetto coperti, due scoperti e 3 polivalenti per euro 4200 mensili in struttura in generali migliori condizioni di manutenzione; considerata la differente redditività e quindi una maggiorazione per i campi coperti pari ad 1,2 ne deriva un canone mensile di locazione a campo da calcetto scoperto pari a 570 euro mensili.

La struttura sportiva in oggetto è costituita da 2 campi da calcetto/tennis polivalenti coperti, 4 campi da tennis coperti, 4 campi da tennis scoperti, 4 campi da calcetto scoperti, 2 campi da padel, considerando le differenti redditività per tipologia e natura coperta e scoperta dei campi pari a 1,2 per i campi da calcetto coperti, 0,7 per i campi da tennis coperti, 0,5 per i capi da tennis scoperti/padel ne deriva una unità di misura equiparata pari a 12,2.

Ritenuto che seppur in condizioni di manutenzione mediamente peggiori rispetto al comparabile individuato la sostanziale limitata presenza di attività sportive nella zona ed anche nei comuni limitrofi garantisca comunque la possibilità di operare anche in difetto di qualità delle condizioni dell'immobile senza per questo pregiudicarne la effettiva redditività; considerato anche che il centro sportivo in oggetto presenta un numero importante di campi e che pertanto è ipotizzabile che non sempre si riesca ad utilizzarli contemporaneamente, si ritiene di poter valutare il canone di locazione della struttura sportiva costituita dai campi e dagli spogliatoi e servizi in euro/campo 450 e quindi in euro 5500 mensili.

Per quanto riguarda il locale ad uso palestra/squash di 460 mq si ritiene di poter attribuire un canone di euro/mq 1,5 e quindi un canone mensile di euro 700.

Tutto ciò premesso si ritiene che il canone complessivo di locazione complessivo del compendio immobiliare in oggetto sia pari ad euro 9550/00 e quindi un canone annuo di euro 114.600/00.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

Ciò premesso stimata una redditività lorda di 114.600 euro ed un saggio di capitalizzazione lordo del 6,5% ne deriva un valore di stima del bene in oggetto pari ad euro 1.750.000/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Camaiole (LU) - Via del Magazzino n. 26 - Via Fratelli Rosselli snc	0,00 mq	1.750.000,00 €/mq	€ 1.750.000,00	100,00%	€ 1.750.000,00
Valore di stima:					€ 1.750.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento catastale	12000,00	€
regolarizzazione edilizia e ripristini	10,00	%
mancata immediata disponibilità del bene	5,00	%

Valore finale di stima: € 1.475.500,00

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% ne deriva quindi un valore di vendita giudiziaria proposto pari a $1.475.500 - 20\% = 1.180.400$.

Valore Base D'Asta : € 1.180.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Viareggio, li 05/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonuccelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - atto provenienza
- ✓ Altri allegati - mappa, visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - estratti atti d'obblico comune di camaiore
- ✓ Altri allegati - estratti norme di piano
- ✓ Altri allegati - visura camerale



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Camaiore (LU) - Via del Magazzino n. 26 - Via Fratelli Rosselli snc

Complesso immobiliare ad uso sportivo composto da un fabbricato elevato ad un piano rialzato e seminterrato comprendente reception, salone, uffici, bar, ristorante, spogliatoi e magazzini; altro edificio adiacente e collegato ad uso abitazione elevato a piano terra - rialzato e primo; fabbricato discostato ad uso palestra/squash e corredato di due campi da calcetto/tennis coperti, quattro campi da tennis coperti, quattro campi da tennis scoperti, quattro campi da calcetto scoperti e due da padel, oltre ad area esterna a verde e parcheggio, e cabina enel.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2096, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8, Graffato SUB. 3,4,5,6 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato SUB 7 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 306, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 362, Qualità Canneto

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Operativo approvato con D.C.C. n° 48 del 01/08/2022 il compendio ricade in zona F2 aree, spazi, impianti e attrezzature sportive esistenti e di progetto art. 36 delle nta. Il complesso ricade inoltre in area a rischio idraulico in gran parte classificato a probabilità di inondazione scarsa P1 e in piccola parte a probabilità elevata P2.

Prezzo base d'asta: € 1.180.400,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.180.400,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Camaione (LU) - Via del Magazzeno n. 26 - Via Fratelli Rosselli snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 2096, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8, Graffato SUB. 3,4,5,6 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2, Graffato SUB 7 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 47, Part. 2041, Sub. 10, Zc. 1, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 47, Part. 306, Qualità Seminativo arborato - Fg. 47, Part. 362, Qualità Canneto		
Stato conservativo:	Il complesso edificato nella sua originaria consistenza oltre quarant'anni fa si presenta in generali mediocri condizioni di manutenzione, evidenziando in più punti segni di usura, alcune infiltrazioni dalla copertura e umidità nei locali interrati; anche gli esterni del fabbricato così come gli infissi in legno risultano deteriorati dalla vetustà e dalla ridotta o assente manutenzione, sono state riscontrate di fatti soltanto alcuni interventi localizzati di adguamento o modifica senza che il bene sia mai stato complessivamente ristrutturato; peraltro per sua natura e destinazione ed utilizzo anche legato al servizio di spogliatoio delle attività sportive, con immissione prolungata anche di vapore acqueo risulta particolarmente soggetto ad ammaloramenti legati anche a condense che necessiterebbero di una continua manutenzione. Anche l'abitazione risulta in mediocri condizioni, risultando in fatto inutilizzata e anche in questo caso condizionata dalla assenza di manutenzione anche ordinaria. Non è stato possibile verificare il completo corretto funzionamento degli impianti tuttavia si segnala come l'impianto sportivo risulti utilizzato, mentre come detto per l'abitazione risultando il bene inutilizzato non è possibile riferire in merito al funzionamento degli impianti. Non sono state rintracciate copia dei certificati di conformità, stante la vetustà del bene, il susseguirsi di interventi si ritiene che una volta interrotta l'attività in essere e per l'apertura di una nuova si debba procedere all'adeguamento di tutta la parte impiantistica e comunque all'ottenimento delle necessarie certificazioni anche per l'ottenimento dell'agibilità dell'intero complesso.		
Descrizione:	Complesso immobiliare ad uso sportivo composto da un fabbricato elevato ad un piano rialzato e seminterrato comprendente reception, salone, uffici, bar, ristorante, spogliatoi e magazzini; altro edificio adiacente e collegato ad uso abitazione elevato a piano terra - rialzato e primo; fabbricato discostato ad uso palestra/squash e corredato di due campi da calcetto/tennis coperti, quattro campi da tennis coperti, quattro campi da tennis scoperti, quattro campi da calcetto scoperti e due da padel, oltre ad area esterna a verde e parcheggio, e cabina enel.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 29/07/2008

Reg. gen. 13300 - Reg. part. 2690

Quota: 1/1

Importo: € 3.600.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.800.000,00

Rogante: Fabio Monaco

Data: 25/07/2008

N° repertorio: 42177

N° raccolta: 13674

Note: grava il compendio nella sua precedente individuazione catastale in comune di Camaiore al CF nel fg. 47 part. 2096 cat. C/2 ; 47 part. 2041 sub. 1 e sub. 3, part. 2042, part. 2043 sub. 1 e part. 2044 graffiati cat. D/8; part. 2041 sub. 2 e part. 2043 sub. 2 graffiati cat. A/2; part. 2043 sub. 3 cat. C/1; part. 2043 sub. 5 (ente comune) ; part. 2045 cat. D/7 e al catasto terreni fg. 47 part. 306 e part. 362. risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 225/1391 del 27 gennaio 2012 – erogazione a saldo; n. 226/1392 del 27 gennaio 2012 – modifica patti contrattuali.

- **pignoramento**

Trascritto a Lucca il 13/11/2023

Reg. gen. 14487 - Reg. part. 19216

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: derivante da atto giudiziario Unep Lucca del 20.10.23 nr 4397 di rep. Colpisce i beni in comune di Camaiore foglio 47 CF part. 2096 cat. C/2; part. 2041 sub. 1, sub. 3, sub. 4, sub. 5 e sub. 6 graffiati cat. D/8; part. 2041 sub. 2 e sub. 7 graffiati cat. A/2 part. 2041 sub. 8 cat. C/1; part. 2041 sub. 10 cat. D/7 piano T e al catasto terreni NCT fg. 47 part. 306 nat. T are 5.90 NCT fg. 47 part. 362 nat. T are 3.00