Studio Tecnico
Geom. Gargante Giuseppe Gianluca
Via G. Matteotti n°102
55049 VIAREGGIO –LU-
E.mail gianluca.gargante@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare 49/2026

Giudice Dottoressa Simoni Giulia

Creditori: [redacted]

Debitori: [redacted]

Esperto per la Stima dei Beni Pignorati: Geom. Giuseppe Gianluca Gargante

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Gianluca GARGANTE intende con la presente fornire i chiarimenti e le integrazioni richieste dal G. I. Dott.ssa Simoni Giulia di seguito riportate:

a) chiarire e precisare quanto indicato a pagina 5 della relazione (paragrafo «Precisazioni») laddove afferma che «(…) potrebbero emergere eventuali problematiche riconducibili alla comunicazione tra l'unità abitativa oggetto di vendita e l'area comune dalla quale avviene l'accesso all'immobile e sulla quale è stata installata la caldaia murale di pertinenza. Il tutto sotto i vari aspetti legati ai rapporti con i terzi che hanno diritto sulla stessa area comune»;

b) a indicare i cc.dd. comparabili e i dati O.M.I. di cui si è avvalso, allegando copia dei documenti utilizzati, come richiesto dal quesito n. 12 del decreto di nomina.

Chiarimenti di cui al punto a)

L'esperto estimatore, inserendo tale precisazione, intende porre attenzione all'accesso all'unità immobiliare che avviene attraversando un'area scoperta individuata catastalmente con la particella 363 del Foglio 13 di Camaiore. Tale particella è censita al Catasto Terreni con qualità "Area" senza ditta intestataria, e dall'esame

Firmato Da: GARGANTE GIUSEPPE GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4be40ce9299ba4477d82186853baf62

Studio Tecnico
Geom. Gargante Giuseppe Gianluca
Via G. Matteotti n°102
55049 VIAREGGIO –LU-
E.mail gianluca.gargante@gmail.com

dello stato dei luoghi appare utilizzata a comune con gli abitanti di altri fabbricati adiacenti. Tuttavia, si vuole precisare che negli atti di provenienza non è descritto come avviene l'accesso al fabbricato, non trovando quindi un riscontro assoluto sul diritto di utilizzare tale particella 363 al fine di raggiungere l'ingresso dell'abitazione.
Per lo stesso principio, si intende porre attenzione all'istallazione della caldaia, avvenuta su quest'Area, che non è di proprietà esclusiva del fabbricato oggetto di stima. Dall'esame dello stato dei luoghi non è possibile risalire all'epoca di istallazione, e non si è a conoscenza se tale opera sia stata effettuata dopo l'approvazione da parte di tutti gli aventi diritto sulla particella 363. L'esperto estimatore non è in grado di stabilire, senza ombra di dubbio, che tale istallazione non crei una qualche limitazione per gli altri aventi diritto sull'area, e pertanto ha ritenuto opportuno evidenziare anche questo aspetto.

Chiarimenti di cui al punto b)

L'esperto estimatore ha eseguito una ricerca nella zona della città in cui ricade il fabbricato interessato dalla stima, al fine di individuare immobili con simili caratteristiche che siano stati oggetto di trasferimento immobiliare nell'ultimo anno. Ne è stato individuato uno, compravenduto ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi notaio in Camaiore in data 11.07.2025, rep. N.60.57 raccolta 24.423 ed utilizzato come comparabile. Non avendo rintracciato in zona altri immobili compravenduti recentemente che potessero essere utilizzati come comparabili, il tecnico estimatore ha consultato le Quotazioni OMI dalla data banca dati delle quotazioni immobiliari estrapolando il risultato del secondo semestre dell'anno 2025, e posizionando la tipologia del fabbricato oggetto di stima nella fascia delle "abitazioni di tipo economico". Si allegano alla presente copia dei documenti utilizzati sopra descritti.

Viareggio, 19.08.2026

Il C.T.U.
Geom. Giuseppe Gianluca GARGANTE

Firmato Da: GARGANTE GIUSEPPE GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4be40ce9299ba4477d82186853baf62