



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandro Roberti

CF:RBRLSN69L22E715T

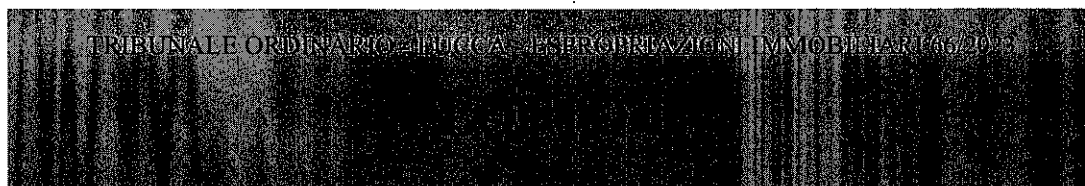
con studio in LUCCA (LU) Viale G.Puccini, Trav. XI n° 134/E

telefono: 0583515373

fax: 0583515373

email: studiotecnicoroberti@tiscali.it

PEC: alessandro.roberti@geopec.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAMAIORE Via San Lazzaro 14, frazione Loc. Frati, della superficie commerciale di **109,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Quartiere per civile abitazione elevato a due piani fuori terra e così composto. Al piano terra, attraverso resede ad uso esclusivo prospiciente la Via San Lazzaro, si accede al piccolo disimpegno di ingresso/vano scale e successivamente al vano ad uso cucina ed altro vano ad uso soggiorno. Da un piccolo disimpegno si accede ad un locale ad uso bagno. Sempre dalla resede esterna è possibile raggiungere adiacente vano ad uso ripostiglio. Mediante rampa di scale si raggiunge il piano primo composto da due vani ad uso camera di cui uno provvisto di ampia terrazza. L'impianto di riscaldamento è costituito da due stufe a gas poste la prima in cucina e la seconda nel vano scale. L'impianto elettrico di vecchia realizzazione in filitubo e non sfilabile. Il servizio di acqua calda è garantito da un boiler elettrico posto nel bagno. Il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione in quanto le finiture (intonaci/pavimenti/rivestimenti) risultano datati ed in pessimo stato di manutenzione così come gli infissi. Sono state rilevate segni di umidità di risalita ed infiltrazioni dal solaio del tetto, che non è stato possibile verificare nelle sue strutture portanti in quanto è presente una controsoffittatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T 1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 455 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 211,62 Euro, indirizzo catastale: Via San Lazzaro, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord con i mappali 1748 e 1666, ad est con la Via San Lazzaro, a sud con il mappale 457 e ad ovest con i mappali 457, 984 e 2664, salvo se altri.

Il fabbricato risulta inoltre graffiato con le particelle 1747 /1945 / 1946 / 1947.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.212,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.770,00
Data della valutazione:	01/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/02/2010 a firma di Notaio Palladino ai nn. 27777/2912 di repertorio, iscritta il 23/02/2010 a Lucca ai nn. 630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 300.000,00.

Importo capitale: €. 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/02/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 636 di repertorio, trascritta il 09/03/2022 a Lucca ai nn. 2870, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 14/10/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 3952 di repertorio, trascritta il 03/11/2022 a Lucca ai nn. 14276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 27/03/2023 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1339 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Lucca ai nn. 4379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroiluminanti;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 17/10/1983), con atto stipulato il 17/10/1983 a firma di Notaio Tolomei ai nn. 22230/3498 di repertorio, trascritto il 22/10/1983 a Lucca ai nn. 8626

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 321/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione di un vano ad uso ripostiglio, presentata il 04/06/1985 con il n. 10969 di protocollo, rilasciata il 05/07/1985 con il n. 321 di protocollo.

Opere poi non realizzate

Denuncia inizio attività N. 418/01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica ad una recinzione esistente per passo carraio, presentata il 28/03/2001 con il n. 10516 di protocollo, rilasciata il 28/03/2001 con il n. 418 di protocollo

Concessione Edilizia N. 560/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per civile abitazione, presentata il 07/08/2003 con il n. 34438 di protocollo, rilasciata il 06/10/2003 con il n. 560 di protocollo.

Opere poi non realizzate

Autorizzazione Edilizia N. 1722/1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Copertura a terrazza di un vano ad uso ripostiglio, presentata il 26/01/1981 con il n. 1722 di protocollo, rilasciata il 04/04/1981 con il n. 1722 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto . Articolo 23. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano i "Tessuti dalla geometria variabile e a margine non compatto" del PS vigente (riconducibili ai morfotipi dei tessuti puntiformi di pianura a margine dell'area urbana riferibili ai tessuti puntiformi - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, lineari - TR8, reticolari o diffusi - TR9, del PIT/PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita urbana, più recente, senza ordine intorno alle principali direttrici di impianto dei centri urbani, anche con commistione (per saturazione o addizione) di parti contemporanee adiacenti a tipi insediativi di impianto storico, ovvero quelle lungo le principali direttrici viarie tra costa ed entroterra, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento delle strutture lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto. 2. Per questi tessuti, 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); - 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, lettera h), LR 65/2014 e smi), In ogni caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50 salvo quella esistente se più alta; - le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, 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 massima degli edifici non superiore a mt. 10,50; - 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 e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50. 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.⁸⁸ 3. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti e legittimi a destinazione esclusivamente "Commerciale al dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività esistenti e qualora gli immobili mantengano la destinazione funzionale esistente (commerciale al dettaglio o turistico-ricettiva), in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" cui al precedente comma 2, possono essere realizzate a richiesta del proponente le "addizioni volumetriche" agli edifici o alle UI esistenti (di cui all'art. 134 c. 1 let. d)

LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 20% di quella esistente. In questo caso l'altezza degli edifici realizzati mediante addizione volumetrica non potrà essere superiore a mt. 10,50, ovvero a quella esistente se più elevata. 4. Nel solo caso della categoria di intervento della "sostituzione edilizia" con contestuale cambio di destinazione d'uso in Residenziale deve essere garantito un indice di copertura non potrà essere superiore al 60%. 5. E' 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 indicate nel RE comunale. 6. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: a) residenziale; c) commerciale al dettaglio; d) turistico - ricettiva; e) direzionale e di servizio. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste è sempre ammesso. Limitatamente alle aree perimetrate come "centri commerciali naturali", non è invece ammesso il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari a destinazione commerciale al dettaglio nella destinazione residenziale poste al piano terra degli organismi edilizi. Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione industriale - artigianale e/o commerciale all'ingrosso nella destinazione d'uso residenziale è ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzate le "addizioni volumetriche" aventi per oggetto la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, di cui al precedente comma 2.92 7. Il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle verifiche edilizie/urbanistiche effettuate si rileva quanto segue. Il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 1942 nel corpo principale velato in colore rosso nella planimetria allegata, dove sono presenti al piano terra i vani ad uso cucina e soggiorno ed al piano primo i vani ad uso camera, come è possibile evincere dalla planimetria di impianto del catasto fabbricati. Di vecchia realizzazione risulta essere anche il fabbricato originario da cui poi è stato successivamente scorporata, a seguito di frazionamento, la porzione evidenziata in colore giallo e oggi destinata a ripostiglio/bagno ed annessa all'abitazione. Per quanto concerne invece la porzione in aderenza al vano ad uso cucina ed indicata come antibagno, evidenziata in colore verde, questa risulta realizzata come ampliamento successivamente ed in data indeterminabile con esattezza. Comparando le planimetrie catastali presentate nel corso degli anni e più precisamente quella di impianto ante 1942 e quella relativa alla variazione catastale n° 4449 del 16/03/1966, è possibile dedurre che tale piccolo ampliamento risulta comunque realizzato antecedentemente al 01/09/1967. A seguito di ulteriore comparazione della planimetria catastale del 1966 con quella di cui alla variazione catastale n° 5386 del 15/10/1983, che risulta essere quella attualmente in atti, si desume che in tale arco temporale il fabbricato è stato oggetto di ulteriori modifiche, consistenti nell'ampliamento del bagno all'interno del vano ripostiglio (modifiche interne) e nella realizzazione dell'ampia terrazza al piano primo questa ultima realizzata nell'anno 1981. I titoli edilizi rintracciati presso gli archivi comunali risultano essere: 1) L'Autorizzazione n° 1722 del 04/04/1981 per la realizzazione della terrazza al piano primo 2) La Concessione Edilizia n° 321 del 1985 con cui veniva autorizzato la realizzazione di un ripostiglio nel vano scale al piano primo, opera poi non realizzata 3) Dia n° 418 del 2001 con la quale veniva richiesta e poi effettivamente realizzata, seppur difformemente, la modifica della recinzione lungo la Via San Lazzaro 4) Concessione Edilizia n° 560 del 2003 con la quale veniva richiesto l'ampliamento volumetrico del fabbricato, opera poi non realizzata. Riguardo all'autorizzazione del 1981, con la quale veniva richiesto ed autorizzato di realizzare la terrazza al piano primo, si evidenzia che la documentazione reperita all'interno della pratica, che si allega per

conoscenza, non comprende alcun elaborato grafico ma risulta composta esclusivamente da una relazione e da una documentazione fotografica con annotazioni "grafiche" fatte a penna. AI fini della verifica riguardo la conformità edilizia quindi ci si dovrà basare sulla documentazione esigua in possesso che, seppure carente e puramente indicativa, rappresenta schematicamente quanto oggi presente. Tale pratica edilizia venne inclusa a quel tempo, nonostante abbia comportato una sopraelevazione del solaio del tetto, tra quelle di "scarsa rilevanza edilizia", per le quali non risulta presente ancora ad oggi uno specifico registro, attualmente in corso di predisposizione da parte del Comune di Camaiore, e quindi non rintracciabile negli elenchi pubblici consultabili. La stessa, come altre similari può essere recuperata soltanto sfogliando i numerosi vari faldoni presenti in archivio. In considerazione di quanto sopra esposto quindi il fabbricato presenta, a parere dello scrivente, le seguenti irregolarità edilizie, che possono essere così sinteticamente indicate :

- 1) Frazionamento da un più ampio fabbricato e successiva fusione con l'abitazione del locale ad uso ripostiglio identificati dal mappale 1747 (evidenziato in giallo).
- 2) Realizzazione di tettoia sulla particella 1947
- 3) Porzione in ampliamento dei locali ad uso antibagno che insistono sulla particella 1946 (evidenziato in verde).
- 4) Modifiche interne nei locali ad uso ripostiglio per ampliamento bagno
- 5) Differenze tra le quote indicate nel Dia per la modifica della recinzione e lo stato realizzato, sia per il cancello che per il muretto.

Riguardo alla verifica della sanabilità delle difformità sopra indicate, attraverso Scia o Permesso di costruire in Sanatoria, risulta particolarmente difficile esprimere giudizi al riguardo, vista l'impossibilità di determinare le date esatte degli abusi e specificatamente quindi per quanto concerne la doppia conformità richiesta, ad oggi ed al momento della loro realizzazione. Una ulteriore complicazione rilevante e costituita dalla cartografia del Piano Operativo vigente, dove nella tavola QP.5p, l'unità immobiliare è inclusa. Ad oggi il piano inserisce il fabbricato all'interno della zona urbanistica B2 - Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto - e normato all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, dove sono consentite anche le "addizioni volumetriche" ed ampliamenti *in tantum*. Sostanzialmente quindi trattasi di una zona urbanistica dove non vige una inderogabile impossibilità di ampliare fabbricati esistenti, rispettando chiaramente tutte le norme vigenti ed i diritti di terzi specifici per le distanze dai confini. La resede annessa e porzione della tettoia abusiva sono invece inseriti in altra zonizzazione specifica e più precisamente all'art. 21 - Centri ed agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3) - insediamenti classificati di pregio architettonico 1, che è normata in tutt'altro modo e preclude sostanzialmente ampliamenti volumetrici e mira a garantire una conservazione delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Non è dato sapere se l'inclusione della resede in un'altra zonizzazione sia stata effettivamente voluta nella stesura del piano operativo oppure se conseguenza di qualche rifiuto. Indipendentemente da ciò l'inserimento dell'unità immobiliare nel suo complesso (fabbricato e resede) in una zona urbanistica non uniforme, determina la sovrapposizione di norme tra loro contrastanti, che rendono poi difficile se non impossibile, l'inquadramento ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni in una pratica di sanatoria edilizia. La rettifica della cartografia di uno strumento urbanistico vigente presuppone un iter piuttosto lungo e articolato che non può essere definito direttamente da un ufficio tecnico ma attraverso delibere Comunali. Alla luce di quanto sopra esposto quindi lo scrivente si ritiene impossibilitato ad esprimere un parere circa la sanabilità delle opere abusive di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3), mancando un quadro chiaro, esaustivo e dettagliato della situazione, vista anche la sovrapposizione delle normative ad oggi vigenti ed in continuo cambiamento e le interpretazioni dei vari uffici. Per quanto concerne invece quelle indicate ai punti 4) e 5) si potrà procedere alla loro regolarizzazione. La determinazione dei costi e la fattibilità per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò quindi, si ritiene opportuno prevedere nel presente elaborato peritale, la non sanabilità degli abusi presenti con la conseguente rimessa in pristino. Quanto formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, costi, sanzioni e/o adempimenti indicati, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

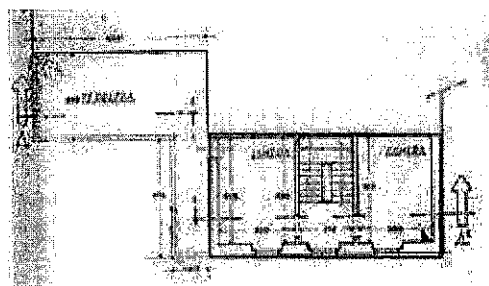
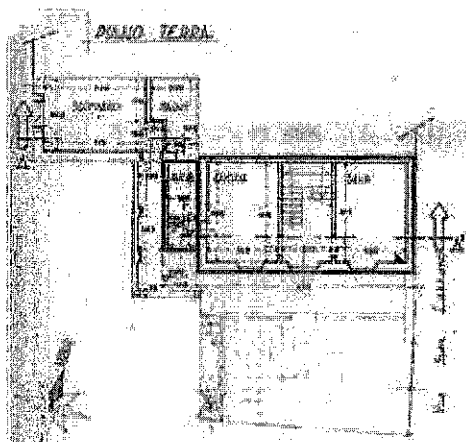
CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Riguardo alle difformità edilizie rilevate si rimanda a quanto dettagliatamente descritto al paragrafo 8. In base alle considerazioni esposte e vista la concomitanza di molteplici problematiche, risolvibili esclusivamente a seguito di presentazione di una dettagliata e completa istanza edilizia, si ritiene opportuno prevedere la non sanabilità delle difformità rilevate ai punti 1), 2), e 3) e quindi conseguentemente la rimessa in pristino. (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere per la demolizione e rimessa in pristino della porzione di bagno che insiste sulla particella 1946, della tettoia sulla particella 1947.: €8.000,00



CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità descritte ai punti 4) e 5) del paragrafo 8. (normativa di riferimento: Dpr 380/01 e Leggi Regionali)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Scia in sanatoria per modifiche interne bagno ripostiglio e recinzione e sanzioni: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non è rappresentata la tettoia abusiva che insiste sulla particella 1947. Nella mappa al catasto terreni la porzione di bagno che insiste sulla particella 1946 non è campita ed è rappresentata come terreno e non come fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione tipo mappale e variazione Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione tipo mappale: €800,00
- Presentazione variazione Docfa: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esaminando la tavola QP.5p del piano operativo si rileva che la resede esclusiva annessa al fabbricato risulta inserita non all'interno della zona omogena B2, come risulta essere invece la rimanente porzione del compendio immobiliare, ma è graficamente inserita all'interno della zona omogena del fabbricato confinante normato all' art. 21 - Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato (A3) - insediamenti classificati di pregio architettonico. Non è possibile stabilire se l'inserimento della resede in una diversa zona urbanistica sia stata effettivamente voluta nella fase di redazione del piano urbanistico o sia frutto di un refuso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si presume che l'errata indicazione grafica sia frutto di un'errore nella fase di redazione del Piano Operativo e quindi che sia sufficiente la presentazione di una semplice istanza di correzione al Comune di Camaiore. Nel caso in cui invece la rappresentazione e quindi l'inclusione in una diversa zonizzazione della resede rispetto al fabbricato venga ritenuta congrua da parte dell'amministrazione Comunale, nessuna rettifica potrà essere richiesta.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Verifica con ufficio tecnico e di piano e presentazione istanza di correzione della cartografia: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1/2 anni



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di conformità che potranno essere rilasciate a seguito del rifacimento completo degli impianti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onere non quantificabile senza verifica da parte di tecnici specifici

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN CAMAIORE VIA SAN LAZZARO 14, FRAZIONE LOC. FRATI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMAIORE Via San Lazzaro 14, frazione Loc. Frati, della superficie commerciale di 109,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Quartiere per civile abitazione elevato a due piani fuori terra e così composto. Al piano terra, attraverso resede ad uso esclusivo prospiciente la Via San Lazzaro, si accede al piccolo disimpegno di ingresso/vano scale e successivamente al vano ad uso cucina ed altro vano ad uso soggiorno. Da un piccolo disimpegno si accede ad un locale ad uso bagno. Sempre dalla resede esterna è possibile raggiungere adiacente vano ad uso ripostiglio. Mediante rampa di scale si raggiunge il piano primo composto da due vani ad uso camera di cui uno provvisto di ampia terrazza. L'impianto di riscaldamento è costituito da due stufe a gas poste la prima in cucina e la seconda nel vano scale. L'impianto elettrico di vecchia realizzazione in fittubo e non sfilabile. Il servizio di acqua calda è garantito da un boiler elettrico posto nel bagno. Il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione in quanto le finiture (intonaci/pavimenti/rivestimenti) risultano datati ed in pessimo stato di manutenzione così come gli infissi. Sono state rilevate segni di umidità di risalita ed infiltrazioni dal solaio del tetto, che non è stato possibile verificare nelle sue strutture portanti in quanto è presente una controsoffittatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T 1, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

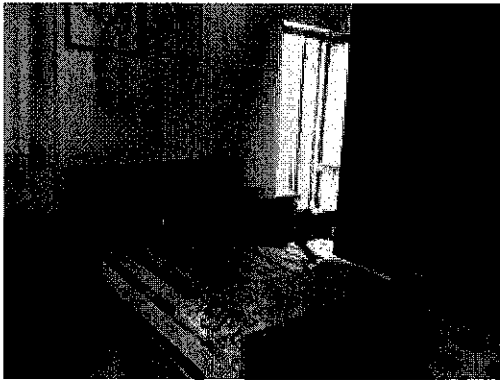
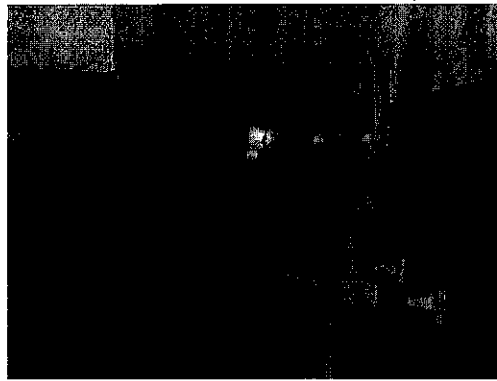
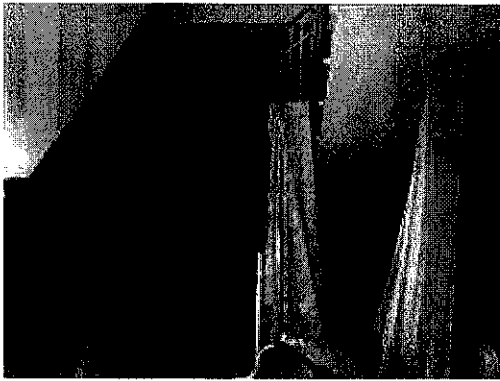
- foglio 13 particella 455 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 211,62 Euro, indirizzo catastale: Via San Lazzaro , piano: T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord con i mappali 1748 e 1666, ad est con la Via San Lazzaro, a sud con il mappale 457 e ad ovest con i mappali 457, 984 e 2664, salvo se altri.

Il fabbricato risulta inoltre graffiato con le particelle 1747 /1945 / 1946 / 1947.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>infissi esterni:</i>	scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i>	molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i>	scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i>	molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i>	scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
<i>elettrico:</i>	molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas:

molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico:

molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra (Abitazione)	44,00	x	100 %	=	44,00
Piano Primo (Abitazione)	44,00	x	100 %	=	44,00
Terrazza	30,00	x	30 %	=	9,00
Locale accessorio (Ripostiglio)	23,00	x	25 %	=	5,75
Resede ad uso esclusivo	70,00	x	10 %	=	7,00
Totale:	211,00				109,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/09/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Marvaso del 13/09/2022 _ rep. 17396

Descrizione: Fabbricato ad uso civile abitazione elevato a due piani con resede esclusiva

Indirizzo: Via Provinciale n° 185

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.172,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.172,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/07/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Pallottino del 22/07/2022 - Rep. 3036

Descrizione: Unità immobiliare ad uso di civile abitazione

Indirizzo: Via Terrapezzina n° 70

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Marvaso del 15/03/2023 - Rep. 17832

Descrizione: Unità immobiliare ad uso civile abitazione

Indirizzo: Via Emilia Valsuani n° 13

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.134,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.134,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi sia quello a stima per confronto diretto o commerciale con adozione di valori unitari determinati, prendendo in esame sulla base dei seguenti elementi tecnico economici:

- destinazione ;
- caratteristiche funzionali ed estetiche ;
- rifiniture;
- materiali impiegati e tecnica costruttiva adottata;
- collocazione territoriale, urbana e commerciale;
- dinamica del mercato immobiliare della zona di fabbricati simili o assimilabili;
- condizioni di uso e manutenzione;
- problematiche urbanistiche e loro più probabili costi per eventuali sanatorie ;
- accurata indagine di mercato svolta nel settore delle compravendite della zona.

Oltre agli elementi sopra indicati sono stati presi in considerazione, al fine della determinazione del prezzo :

- il perdurare della crisi-economica finanziaria ;
- le difficoltà di accedere al credito aggravata dall'aumento dei tassi di interesse ;
- la mancanza di liquidità ;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,75 x 1.150,00 = 126.212,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 126.212,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 126.212,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima "monoparametrica" in base al prezzo medio, con metodo cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed il bene che si andrà a stimare. Con tutte le limitazioni di questo metodo, determinate dalle inevitabili differenze tra i beni presi come comparabili e quello oggetto di stima, esso ci permette comunque di determinare un prezzo medio ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato. A tal fine è stata effettuata una ricerca presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per rintracciare compravendite recenti di immobili simili e ricavarne il prezzo unitario di compravendita. Tali valori sono da ritenersi i più attendibili e veritieri. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) con riferimento al 01 semestre del 2023 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare. Successivamente si è provveduto ad effettuare i necessari aggiustamenti delle quotazioni determinate al fine di personalizzare il prezzo medio da attribuire alle caratteristiche del bene, alle problematiche rilevate, all'andamento del mercato immobiliare ed alla tipologia di stima che presuppone criteri prudenziali

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Camaiore, agenzie: Camaiore, osservatori del mercato immobiliare Omi e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,75	0,00	126.212,50	126.212,50
				126.212,50 €	126.212,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 14.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 112.212,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 22.442,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.770,00

data 01/03/2024

il tecnico incaricato
Alessandro Roberti