

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casini Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E.

promossa da

***BCC NPLS 2020 S.r.l.***

*Codice fiscale: 05098890261*

contro

***Sig.***

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>5</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta.....</b>	<b>5</b>
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>6</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta.....</b>	<b>6</b>
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>6</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>7</b>
Confini.....	7
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>7</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>7</b>
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>8</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>8</b>
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>9</b>
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchella .....</b>	<b>10</b>
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>11</b>
Patti.....	11
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaione (LU) - Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>11</b>
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>11</b>



<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>11</b>
<b>Parti Comuni.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>11</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>12</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>12</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>12</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>13</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) - Via Loc. Cecchetta.....</b>	<b>14</b>
<b>Normativa urbanistica.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchella .....</b>	<b>15</b>
<b>Regolarità edilizia.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>16</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b>	<b>16</b>
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) – Via Loc. Cecchetta .....</b>	<b>17</b>
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>17</b>
<b>Riepilogo bando d'asta.....</b>	<b>22</b>
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>22</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E.....</b>	<b>23</b>
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00.....</b>	<b>23</b>



<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>24</u>
<u><b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaiore (LU) - Via Terrapezzina 45.....</b></u>	<u>24</u>
<u><b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Camaiore (LU) - Via Loc. Cecchetta .....</b></u>	<u>24</u>



## INCARICO

All'udienza del 08/12/2023, il sottoscritto Geom.Casini Fabio, con studio in Via Pisana Traversa I°, n.12 - S. Anna - 55100 - Lucca (LU), email geostudio.fc@tin.it, PEC fabio.casini@geopec.it, Tel. 0583.311009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Camaiore (LU) - Località "Frati" - Via Terrapezzina 45
- **Bene N° 2** - Appezamento di terreno boschivo, posto in Comune di Camaiore (LU), Località chiamata "Cecchetta".

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su un fabbricato ad uso su di civile abitazione, composto da piano terra e primo, il tutto sito in in Comune di Camaiore (LU), Frazione Frati, Via Terrapezzina n.45. Al fabbricato si accede partendo dalla Via di Terrapezzina e continuando attraverso servitù di passo pedonale e carrabile realizzata sulla particella 2599 del foglio 13 (vedasi paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"). Il fabbricato risulta così suddiviso: al piano terra da ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, locale tecnico. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, servizio igienico, due camere. Il fabbricato dispone di una resede esclusiva, sul quale sorge un **piccolo manufatto in legno di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli**. Il tutto di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su appezzamento di terreno di tipo boschivo, con tessitura prevalente a sottobosco e alberi di alto e medio fusto, della superficie catastale di mq.3,930,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Camaiore (LU) – Località “Fratì” - Via Terrapezzina 45.
- **Bene N° 2** - Appezamento di terreno boschivo, posto in Comune di Camaiore (LU), Località chiamata “Cecchetta”.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

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

Da accertamenti effettuati il bene pignorato non ricade su suolo demaniale. Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 22/11/2023 e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del Dott. Tiecco Nicolò notaio in Perugia, allegata dal creditore precedente è stata depositata in data 22/11/2023, rispettando il termine di 60 giorni. Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Relativamente al modulo di controllo della documentazione, lo stesso è stato redatto dal sottoscritto insieme al custode delegato, ed è stato depositato in Tribunale dal Custode in data 19/02/2024.

#### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) – LOC.CECCHETTA**

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

Da accertamenti effettuati il bene pignorato non ricade su suolo demaniale. Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 22/11/2023 e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del Dott. Tiecco Nicolò notaio in Perugia, allegata dal creditore precedente è stata depositata in data 22/11/2023, rispettando il termine di 60 giorni. Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Relativamente al modulo di controllo della documentazione, lo stesso è stato redatto dal sottoscritto insieme al custode delegato, ed è stato depositato in Tribunale dal Custode in data 19/02/2024.

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Residente in [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Su richiesta dello scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Camaiore, l'esecutato risulta residente nell'immobile oggetto di esecuzione insieme alla Moglie a Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e vi ci abitano.

Stato civile:

I coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni

Si allega alla presente relazione:

- Certificato di residenza storico dell'esecutato.
- Certificato Anagrafico di stato civile.

#### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBIcato A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Appezzamento di terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Residente in [REDACTED]

Nato a [REDACTED].

Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Stato civile:

I coniugi risultavano in regime di comunione legale dei beni

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBIcato A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Coerenze nel complesso: Foglio di mappa 13 mappali 1723 - 853 - 854 - 2599, salvo se altri o più recenti confini.

##### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBIcato A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Coerenze nel complesso: Foglio di mappa 61 mappali 1121 - 233 - 905, salvo se altri o più recenti confini.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani per civile piano terra e primo	65,67 mq	90,80 mq	1	90,80 mq	2,72 ml media	T/1
Terrazzo scoperto piano primo	7,86 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	0,00 m	1
Resede esclusiva fino a 25,00 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	
Resede esclusiva eccedenza 70,00 mq	70,00 mq	70,00 mq	0,02	1,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,93 mq</b>		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano accessorio ad uso di ricovero attrezzi	9,25 mq	10,16 mq	1	10,16 mq	2,45 ml media	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA

Destinazione	Superficie Netta (catastale)	Superficie Lorda (catastale)	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bosco Misto	3.930,00 mq	3.930,00 mq	1	3.930,00 mq	-----	-----
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3.930,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva (catastale):</b>				<b>3.930,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione degli intestati dal 25/01/1972 ad oggi	Il tutto di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F: [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1,	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 852 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 73,00 mq Rendita € 153,90 Piano T/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione degli intestati dalla costituzione del 13/01/1972 al 25/01/1972	Il tutto di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1,	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 852 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 153,90 Piano T/1

### BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione degli intestati dal 01/02/1982 ad oggi	Il tutto di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1,	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 61, Part. 241 Categoria Bosco Misto, Classe 1 superficie 00 39 30 Reddito Dominicale € 1.62 Reddito Agrario € 1.62  Frazionamento del 01/02/1982 in atti dal 14/11/1985 n.168582

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione degli intestati da impianto meccanografico 1975 al 01/02/1982	Il tutto di proprietà della [REDACTED], nata a [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1,	<b>Catasto Terreni</b> Fg. 61, Part. 241 Categoria Bosco Misto, Classe 1 superficie 00 79 80 Reddito Dominicale lire 6.384 Reddito Agrario lire 6.384

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45

Catasto fabbricati Camaioere (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	852		1	A/4	4	4 vani	73,00 mq	€ 153,90	T/1	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare una Variazione Catastale.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Catasto terreni Camaiole (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
61	241				Bosco Misto	1	00 39 30 mq	€ 1,62	€ 1,62	

### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Sono stati controllati gli atti del procedimento, nonché la completezza della documentazione di cui all'Art.567 c2,c.p.c.

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica delle distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'articolo 1. del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico 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 n° 5 dicembre 1997 e successive modifiche ed 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. n°39/2005 e smi) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto si ignora la conformità;



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

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami.

#### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Sono stati controllati gli atti del procedimento, nonché la completezza della documentazione di cui all'Art.567 c2,c.p.c.

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

-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;

-verifiche inerenti se i terreni sono stati interessati da incendi

#### **PATTI**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta esser abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare e non risultano contratti di affitto in essere

##### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Il terreno oggetto di esecuzione non risulta interessato da contratti di affitto in essere

#### **STATO CONSERVATIVO**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione (si rimanda alle "Caratteristiche costruttive prevalenti").

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato in zona semi centrale rispetto al Centro del Comune di Camaioire, in un'area di tipo residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Appezzamento di terreno di tipo boschivo, con tessitura prevalente a sottobosco e alberi di alto e medio fusto, della superficie catastale di mq.3,930,00 (si rimanda alle "Caratteristiche costruttive prevalenti")

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato in zona periferica rispetto al Centro del Comune di Camaioire, in un'area di tipo agricola.

#### **PARTI COMUNI**

##### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

L'unità immobiliare non dispone di parti a comune.

##### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Il terreno non dispone di parti a comune.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Servitù di passo pedonale e carrabile, detto passo è esercitato per una striscia di larghezza 3,50, corrente lungo il confine nord-est sulla particella n°2599 del foglio 13. Detta servitù è stata costituita con atto Notaio Iantaffi Adriana del 15 marzo 2004 repertorio n° 40780, raccolta n°9719, registrato a Viareggio in data 31/03/2004 al n.104 e trascritto a Lucca in data 29/03/2004 al n.3141 di registro particolare.

### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Il terreno non risulta gravato da servitù, non esistono censi, livelli e usi civili

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su un fabbricato ad uso su di civile abitazione, composto da piano terra e primo, il tutto sito in Comune di Camaiole (LU), Frazione Frati, Via Terrapezzina n.45. Al fabbricato si accede partendo dalla Via di Terrapezzina e continuando attraverso servitù di passo pedonale e carrabile realizzata sulla particella 2599 del foglio 13 (vedasi paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civili"). Il fabbricato risulta così suddiviso: al piano terra da ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, locale tecnico. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, servizio igienico, due camere. Il fabbricato dispone di una resede esclusiva, sul quale sorge un piccolo manufatto in legno di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a metano, detto impianto non serve i vani (Cucina, disimpegno, locale tecnico), di impianto elettrico e di impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale. Lo smaltimento dei liquami avviene per mezzo di allacciamento alla fognatura pubblica. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. Il servizio igienico completo di sanitari è costituito da pavimenti e rivestimenti di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero cemento. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici ad esclusione di alcuni vani dove sono presenti infissi in alluminio, sono presenti avvolgibili in pvc. L'altezza interna dell'unità immobiliare al piano terra è di ml.2,67 costanti, mentre il vano per cucina ha un'altezza costante di ml.2,40, mentre il vano per disimpegno e il vano di locale tecnico ha un'altezza di ml.3,00 in colmo di ml.2,80 in gronda. Altezza interna piano primo ml.2,78. Si tiene a precisare che sulla resede esclusiva si trova un manufatto di tipo prefabbricato in legno di mq.10,16, con altezza in gronda di ml.2,20 ed in colmo di ml.2,70.

### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su un appezzamento di terreno di tipo boschivo, con tessitura prevalente a sottobosco e alberi di alto e medio fusto, della superficie catastale di mq.3,930,00, il tutto posto in Comune di Camaiole (LU), Località chiamata "Cecchella".

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Il rilievo metrico e le riprese fotografiche sono state acquisite dallo scrivente Esperto alla data del sopralluogo che ha avuto luogo il giorno 22 gennaio 2024 alle ore 09:00, unitamente al Custode. Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

### **BENE N° 2 -APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Il terreno alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 22 gennaio 2024 alle ore 11:00, non risulta utilizzato e/o coltivato da nessuno.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Periodo	Proprietà	Atti			
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b> Dal 25/01/1972 ad oggi	Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barsottelli Lorenzo	25/01/72	16678	7954
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare Lucca	15/02/72	1346	1132
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Viareggio	08/02/72	385	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Periodo	Proprietà	Atti			
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b> Dal 01/02/1982 ad oggi	Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1	<b>Atto pubblico di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barsottelli Lorenzo	01/02/82	24198	.....
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare Lucca	20/02/82	2172	1782
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		-----	-----	-----	-----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti e la certificazione notarile ipocatastale, redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia. Il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, con successivo aggiornamento alla data del 10/04/2024, lo scrivente ha rilevato le seguenti formalità:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°904 di registro particolare del 16/04/2019, per la somma di euro 110.000,00 di cui euro 147.054,70 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Lucca, in data 29/03/2019 al n.570 di repertorio, a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto a Lucca al n°14287 di registro particolare del 08/11/2023, derivante da UNEP Tribunale di Lucca del 10/10/2023 al n°4155/2023 di repertorio, a favore di Bcc Npls 2020 S.r.l., e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

### BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti e la certificazione notarile ipocatastale, redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia. Il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, con successivo aggiornamento alla data del 10/04/2024, lo scrivente ha rilevato le seguenti formalità:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°904 di registro particolare del 16/04/2019, per la somma di euro 110.000,00 di cui euro 147.054,70 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Lucca, in data 29/03/2019 al n.570 di repertorio, a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.



## Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto a Lucca al n°14287 di registro particolare del 08/11/2023, derivante da UNEP Tribunale di Lucca del 10/10/2023 al n°4155/2023 di repertorio, a favore di Bcc Npls 2020 S.r.l., e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Il fabbricato risulta inserito nel Vigente Piano Operativo del Comune di Camaiore come segue:

**Disciplina - norme P.O.:** Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)

**Classificazione:** *Aree dei tessuti della geometria variabile e margine non compatta (B2)*

**Art. delle norme P.O.:** Art. 23

### **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Il terreno risulta inserito nel Vigente Piano Operativo del Comune di Camaiore come segue:

**Disciplina - norme P.O.:** Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale

**Classificazione:** *Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)*

**Art. delle norme P.O.:** Art. 50

Si allega alla presente relazione il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Camaiore in data 11/03/2024

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Il Fabbricato è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n°67 del 24/05/1972, inerente il risanamento interno di fabbricato esistente con modifiche esterne per livellazione linea di gronda attuale e costruzione di un terrazzo, il tutto al conto del Sig. [REDACTED]. Da una ricerca effettuata con nominativi noti presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Camaiore, successiva alla costruzione del fabbricato non risulta interessato da altri atti autorizzativi

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n°192 (Certificazione Energetica dei Fabbricati) e sue modifiche ed integrazioni, per una corretta informazione di coloro che si aggiudicheranno l'immobile, si fa presente, che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato rintracciato, di conseguenza il sottoscritto esperto non ha potuto accertare la classe energetica dell'immobile in oggetto.

Conformità Tecnico impiantistica:

Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere anche le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro corretta funzionalità. L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita del fabbricato.



Si precisa che alla data del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità:

A) Modifiche interne e prospettiche al fabbricato rispetto all'ultimo atto autorizzativo rintracciato al Comune di Camaiore

B) Realizzazione in ampliamento in muratura di un locale per cucina, un disimpegno ed un locale tecnico

Per quanto concerne le difformità descritte al punto A), le stesse risultano sanabili attraverso:

Presentare Attestazione di conformità in sanatoria

Per quanto concerne le difformità descritte al punto B):

L'ampliamento non può essere sanato in quanto:

- Non è possibile determinare con certezza il tempo dell'abuso e pertanto non può essere rispettata la doppia conformità.

- Il vano per cucina non rispetta la dimensioni minime previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Camaiore che prevede che detti locali abbiano una dimensione minima di mq.9,00

- L'ampliamento è stato realizzato sul confine di altra proprietà e non è emerso nessun consenso da parte del vicino.

Detto quanto tutto sopra ed in base alle notizie reperite, si ritiene che tali opere dovranno essere rimosse e ripristinato quindi lo stato dei luoghi originario.

Per quanto riguarda il manufatto accessorio di tipo prefabbricato in legno ad uso di ricovero attrezzi agricoli, posto sulla resede esclusiva. Lo stesso secondo il sottoscritto è da ritenersi un opera priva di rilevanza edilizia come specificato nella Legge Regionale del 10 novembre 2014 la n.65 all'art.137 comma 6.

Costi sia amministrativi che tecnici per sanare lo stato urbanistico di fatto dell'immobile, compreso il ripristino delle opere abusive, vengono valutati presumibilmente dal sottoscritto in : €8.500,00.

## **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Il terreno risulta inserito nel Vigente regolamento edilizio del Comune di Camaiore come segue:

**Disciplina - norme P.O.:** Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale

**Classificazione:** Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)

**Art. delle norme P.O.:** Art. 50

Si allega alla presente relazione il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Camaiore in data 11/03/2024

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene oggetto di stima non risulta assoggettato alle norme di condominio.

Vincoli di Tutela:

- L'area su cui sorge in fabbricato non ricade in zona soggetta a Vincolo Ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004



- L'area su cui sorge in fabbricato non ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge Regionale n°39/2000.

## **BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBIcato A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

Vincoli di Tutela:

- Il terreno ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico Regio Decreto 3267/1923
- Il terreno ricade in zona soggetta a Fascia di rispetto cimiteriale (200m) L.166/2002 ex R.D. 1265/1934 art. 338

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile ubicato a Camaiole (LU) - Via Terrapezzina 45

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su un fabbricato ad uso su di civile abitazione, composto da piano terra e primo, il tutto sito in in Comune di Camaiole (LU), Frazione Frati, Via Terrapezzina n.45. Al fabbricato si accede partendo dalla Via di Terrapezzina e continuando attraverso servitù di passo pedonale e carrabile realizzata sulla particella 2599 del foglio 13 (vedasi paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"). Il fabbricato risulta così suddiviso: al piano terra da ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, locale tecnico. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, servizio igienico, due camere. Il fabbricato dispone di una resede esclusiva, sul quale sorge un piccolo manufatto in legno di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. Il tutto di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Camaiole: - Foglio n°13, Part. n°852, Categoria A/4

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

Valore di stima del bene: € 156.088,00

- **Bene N° 2** - Appezzamento di terreno boschivo, posto in Comune di Camaiole (LU), Località chiamata "Cecchetta".

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su appezzamento di terreno ad uso boschivo, della superficie catastale di mq. 3,930,00 Il tutto di proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

Identificato al catasto Terreni del Comune di Camaiole: Foglio n°61, Part. n°241, Qualità Bosco Misto, Classe 1.

il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.930,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato per civile Camaiole (LU) - Via Terrapezzina 45	96,93 mq	1.600,00 €/mq	€ 155.088,00	100,00%	€ 155.088,00
<b>Bene N° 1 -</b> Vano per ricovero attrezzi di pertinenza del fabbricato per civile abitazione Camaiole (LU) - Via Terrapezzina 45	10,16 mq	A corpo euro 1.000,00	A corpo euro 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
<b>Bene N° 2 -</b> Terreno Camaiole (LU) - Località chiamata "Cecchetta".	3.930,00 mq	1,00 €/mq	€ 3.930,00	100,00%	€ 3.930,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 160.018,00</b>

**Valore di stima: € 160.018,00**

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di regolarizzazione delle difformità urbanistiche <b>Bene N° 1</b>	€ 8.500,00	euro

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di regolarizzazione delle difformità catastali <b>Bene N° 1</b>	€ 1.500,00	euro

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.018,00**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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:	€ 30.003,60	%

**Arrotondamento € -14,40**

**Valore finale di stima: € 120.000,00 (centoventimila/00)**

- **Bene N° 1 -** *Fabbricato per civile ubicato a Camaiole (LU) - Via Terrapezzina 45*

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: Compravendita



Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Superfici principali e secondarie: mq.57,00

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.578,94 Euro/mq.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Superfici principali e secondarie: mq.95,00

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.631,57 Euro/mq.

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Anno 2023 secondo semestre

Valore minimo: Euro/mq (superficie Lorda) 1.550,00

Valore massimo: Euro/mq (superficie Lorda) 1.950,00

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: Euro/mq. 1.374,00

Valore massimo: Euro/mq. 1.681,00

- **Bene N° 2** - *Appezamento di terreno boschivo, posto in Comune di Camaione (LU), Località chiamata "Cecchetta".*

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Terreno boschivo posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Superficie: mq.3.600,00

Prezzo: 4.680,00 pari a 1,30 Euro/mq.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Terreno boschivo posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Superficie: mq.5650,00

Prezzo: 5.932,50 pari a 1,05 Euro/mq.



**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Terreno boschivo posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche simili

Superficie: mq.4.800,00

Prezzo: 4.800,00 pari a 1,00 Euro/mq.

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Valori agricoli medi

Euro/mq. 0,65

**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 nei beni 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 sono ubicati o collocati i beni e la categoria dei beni da valutare;

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

- **Bene N° 1** - *Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45*

La stima del bene è stata effettuata tenendo conto: dei prezzi medi di mercato realizzati nella zona per immobili simili, aventi analoghe caratteristiche, età, stato di manutenzione e conservazione, gradi di rifinitura e destinazione, dai comparabili ricavati nella zona, dei valori redatti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) per il Comune di Camaione, dalle rivelazioni ottenute tramite il Borsino Immobiliare, della consistenza dell'immobile, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari sia sul posto che su pagine web, operanti nella zona. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire al fabbricato un prezzo di mercato pari ad euro 1.600,00 (milleseicento/00) al metro quadro. Mentre il vano accessorio ad uso di ricovero attrezzi, tenuto conto del suo stato di manutenzione e conservazione, grado di rifinitura e destinazione, viene valutato a corpo in euro 1.000,00 (mille/00)

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

- **Bene N° 2** - *Appezamento di terreno boschivo, posto in Comune di Camaione (LU), Località chiamata "Cecchetta".*

La stima del bene è stata effettuata tenendo conto: dei prezzi medi di mercato realizzati nella zona per appezzamenti di terreno simili destinati a bosco ed arboreti rivolti alla produzione di legname o altri prodotti



secondari, aventi analoghe caratteristiche, stato di manutenzione e conservazione, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari sia sul posto che su pagine web, operanti nella zona e tenendo conto dei valori agricoli medi. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire un prezzo di mercato pari ad euro 1,00 (uno/00) al metro quadro.

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.

Lucca, li 12/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Casini Fabio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Certificato di destinazione urbanistica.
- ✓ Certificato di residenza.
- ✓ Licenza edilizia.
- ✓ Documentazione fotografica esterna.
- ✓ Documentazione fotografica interna.
- ✓ Visura Catastale.
- ✓ Estratto di matrimonio.
- ✓ Estratto Catastale.
- ✓ Estratto Fotogrammetrico.
- ✓ Attestato Satellitare.
- ✓ Elaborato di rilievo.
- ✓ Planimetria Catastale.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso di civile abitazione, posto in Comune di Camaiore (LU) – Località “Fрати” - Via Terrapezzina 45

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su un fabbricato ad uso di civile abitazione, composto da piano terra e primo, il tutto sito in Comune di Camaiore (LU), Frazione Frati, Via Terrapezzina n.45. Al fabbricato si accede partendo dalla Via di Terrapezzina e continuando attraverso servitù di passo pedonale e carrabile realizzata sulla particella 2599 del foglio 13 (vedasi paragrafo “Servitù, censo, livello, usi civici”). Il fabbricato risulta così suddiviso: al piano terra da ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, locale tecnico. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, servizio igienico, due camere. Il fabbricato dispone di una resede esclusiva, sul quale sorge un piccolo manufatto in legno di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. Il tutto di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore, nel foglio 13 particella 852, Zona censuaria 1, categoria catastale A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 73,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66,00 e rendita catastale di euro 153,90, indirizzo catastale: Via Terrapezzina, piano T/1.

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

Destinazione urbanistica: Il Fabbricato è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n°67 del 24/05/1972

- **Bene N° 2** - Appezamento di terreno boschivo, posto in Comune di Camaiore (LU), Località chiamata “Cecchetta”.

I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su appezzamento di terreno di tipo boschivo, con tessitura prevalente a sottobosco e alberi di alto e medio fusto, della superficie catastale di mq.3.930,00. Il tutto di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

Identificato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Terreni del Comune di Camaiore, nel foglio 61 particella 241, Qualità Bosco misto, classe 1, superficie catastale 3.930,00 mq e con reddito dominicale di euro 1.62 e con reddito agrario di euro 1,62.

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

Destinazione urbanistica: Il terreno risulta inserito nel Vigente regolamento edilizio del Comune di Camaiore come segue: Disciplina - norme P.O.: Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti. Territorio rurale - Classificazione: *Aree prevalentemente forestali (ecosistemiche) (E1)* - Art. delle norme P.O.: Art. 50. Si allega alla presente relazione il Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Camaiore in data 11/03/2024



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato per civile ubicato a Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Camaione (LU) - Via Terrapezzina 45		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato ad uso di civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 852, Categoria A/4	<b>Superficie</b>	Fabbricato e accessorio 107,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su un fabbricato ad uso di civile abitazione, composto da piano terra e primo, il tutto sito in Comune di Camaione (LU), Frazione Frati, Via Terrapezzina n.45. Al fabbricato si accede partendo dalla Via di Terrapezzina e continuando attraverso servitù di passo pedonale e carrabile realizzata sulla particella 2599 del foglio 13 (vedasi paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"). Il fabbricato risulta così suddiviso: al piano terra da ingresso/soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, locale tecnico. Tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, servizio igienico, due camere. Il fabbricato dispone di una resede esclusiva, sul quale sorge un piccolo manufatto in legno di tipo prefabbricato ad uso di ricovero attrezzi agricoli. L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a metano, detto impianto non serve i vani (Cucina, disimpegno, locale tecnico), di impianto elettrico e di impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale. Lo smaltimento dei liquami avviene per mezzo di allacciamento alla fognatura pubblica. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura. Il servizio igienico completo di sanitari è costituito da pavimenti e rivestimenti di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero cemento. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetri semplici ad esclusione di alcuni vani dove sono presenti infissi in alluminio, sono presenti avvolgibili in pvc. L'altezza interna dell'unità immobiliare al piano terra è di ml.2,67 costanti, mentre il vano per cucina ha un'altezza costante di ml.2,40, mentre il vano per disimpegno e il vano di locale tecnico ha un'altezza di ml.3,00 in colmo di ml.2,80 in gronda. Altezza interna piano primo ml.2,78. Si tiene a precisare che sulla resede esclusiva si trova un manufatto di tipo prefabbricato in legno di mq.10,16, con altezza in gronda di ml.2,20 ed in colmo di ml.2,70.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Appezamento di terreno boschivo, posto in Comune di Camaione (LU), Località chiamata "Cecchetta".</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Camaione (LU), Località chiamata "Cecchetta".		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 61, Part. 241, Qualità Bosco misto, Classe 1	<b>Superficie</b>	3.930,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno di tipo boschivo		
<b>Descrizione:</b>	I diritti pari di 1/1 di piena proprietà, su appezzamento di terreno di tipo boschivo, con tessitura prevalente a sottobosco e alberi di alto e medio fusto, della superficie catastale di mq.3,930,00, posto in Comune di Camaione (LU), Località chiamata "Cecchetta".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA TERRAPEZZINA 45**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°904 di registro particolare del 16/04/2019, per la somma di euro 110.000,00 di cui euro 147.054,70 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Lucca, in data 29/03/2019 al n.570 di repertorio, a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto a Lucca al n°14287 di registro particolare del 08/11/2023, derivante da UNEP Tribunale di Lucca del 10/10/2023 al n°4155/2023 di repertorio, a favore di Bcc Npls 2020 S.r.l., e contro il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO UBICATO A CAMAIORE (LU) - LOC.CECCHETTA**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°904 di registro particolare del 16/04/2019, per la somma di euro 110.000,00 di cui euro 147.054,70 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Lucca, in data 29/03/2019 al n.570 di repertorio, a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**, trascritto a Lucca al n°14287 di registro particolare del 08/11/2023, derivante da UNEP Tribunale di Lucca del 10/10/2023 al n°4155/2023 di repertorio, a favore di Bcc Npls 2020 S.r.l., e contro il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

