



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 68/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dr.Oliva Antonia

CUSTODE:

Avv.Bertuccelli Ilaria

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Fabio Casini**

CF:CSNFBA71R05E715S

con studio in LUCCA (LU) via Pisana Traversa I° n.12

telefono: 0583311009

email: geostudio.fc@tin.it

PEC: fabio.casini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq.116,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaioere, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano terra e primo con accesso dalla via Provinciale al n°6 e così suddivisa: Al piano terra da: Ingresso/dis/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, wc e locale ripostiglio, tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, tre camere da letto ed un servizio igienico posto al piano intermedio tra il piano terra ed il piano primo. Completa la proprietà varie resedi a comune con altre unità immobiliari e vano scale. Si precisa che sulla resede a comune posta sul retro del fabbricato principale si trovano: un manufatto in muratura ad uso di forno e due tettoie.

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaioere nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.15, categoria catastale A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 153,00 mq e rendita catastale di euro 387,73. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Le resedi a comune con le altre unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaioere nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.5/13/11, beni comuni non censibili esenti da reddito.

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

### **cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che le attuali unità immobiliari censite nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°14 e subalterno n°15 derivano da Variazione per ristrutturazione e frazionamento del 21 dicembre 2011 pratica n°LU0199201 in atti dal 21 dicembre 2011 n.43043.1/2011 dai mappali n.698 sub.1 e n°698 sun.3, a sua volta il mappale n°698 sub.1 deriva da impianto meccanografico del 30 giugno 1987, mentre il mappale n°698 sub.3 deriva dal mappale n°698 sub.2 a seguito di Varazione per ampliamento e frazionamento del 07 settembre 1987 pratica n°67074 in atti dal 13 aprile 2000 n.11360.1/1987.

Coerenze: Strada Via Provinciale, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , resede su più lati, salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 3 piani uno al piano terra, uno al piano intermedio ed uno al piano primo.

**B**

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq.78,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaioere, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano secondo con accesso dalla via Provinciale al n°6 e così suddivisa: Ingresso/vano scale, disimpegno, soggiorno, cucina/pranzo, camera da letto ed un servizio igienico posto al piano intermedio tra il piano primo ed il piano secondo. Completa la proprietà una resede ed un vano scale a comune con altre unità immobiliari

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 9, C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.  
Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.4, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie catastale 97,00 mq e rendita catastale di euro 108,09. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Le resedi a comune con le altre unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.11 e 5, beni comuni non censibili esenti da reddito.

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

#### **cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale unità immobiliare censita nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°4 deriva dal mappale n°698 sub.2 per Variazione del 07 settembre 1987 pratica n°67074 in atti dal 23/04/2000 n.11360.1/1987.

Coerenze: Strada Via Provinciale, resede su più lati, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 2 piani uno al piano intermedio ed uno al piano secondo.



Unità immobiliare ad uso di garage della superficie commerciale di mq.21,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaione, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano terra e primo con accesso dalla via Provinciale al n° 2 e così suddivisa: Vano ad uso di garage e vano per ripostiglio al piano terra, tramite scale esterne in ferro poste sulla corte a comune con altre U.I. si raggiunge la sovrastante terrazza coperta. Completa la proprietà una resede esclusiva, ed una resede a comune con altre u.i. Si precisa che sulla resede a comune posta sul retro del fabbricato principale si trovano: un manufatto in muratura ad uso di forno e due tettoie.

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.12, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 24,00 mq e rendita catastale di euro 46,48. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

La resede a comune con le altre unità immobiliari risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.13, bene comune non censibile esente da reddito.

Mentre la resede esclusiva è rappresentata sulla planimetria catastale dell'unità sopra descritta.

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

#### **cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale unità immobiliare censita nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°12 deriva da Variazione per unità afferente del 07 settembre 1987 pratica n°6706 in atti dal 13 aprile 2000 n.11361.1/1987.

Coerenze: Strada Via Provinciale, resede comune con altre u.i, beni Torrente Lombricese, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 2 piani uno al piano terra ed una terrazza scoperta al piano primo.

**D**

Unità immobiliare ad uso di negozio della superficie commerciale di mq.31,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaione, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano terra e piano interrato con accesso dalla via Provinciale al n°4 e così suddivisa: due vani ad uso di negozio al piano terra. Tramite botola e scala metallica, si raggiunge il piano interrato, dove si trova un vano ad uso di cantina. Completa la proprietà una resede a comune con altre unità immobiliari.

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.14, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 39,00 mq e rendita catastale di euro 334,66. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000. Si precisa che il vano interrato ad uso di cantina non risulta rappresentato nella planimetria catastale.

La resede a comune con le altre unità immobiliari risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.5, bene comune non censibile esente da reddito.

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

#### **cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che le attuali unità immobiliari censite nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°14 e subalterno n°15 derivano da Variazione per ristrutturazione e frazionamento del 21 dicembre 2011 pratica n°LU0199201 in atti dal 21 dicembre 2011 n.43043.1/2011 dai mappali n.698 sub.1 e n°698 sub.3, a sua volta il mappale n°698 sub.1 deriva da impianto meccanografico del 30 giugno 1987, mentre il mappale n°698 sub.3 deriva dal mappale n°698 sub.2 a seguito di Varazione per ampliamento e frazionamento del 07 settembre 1987 pratica n°67074 in atti dal 13 aprile 2000 n.11360.1/1987.

Coerenze: Resede su più lati, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* su più lati, salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 1 piano (piano terra) ed 1 piano (interrato).

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>246,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 389.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 311.560,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/11/2022</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati in parte dal debitore.

Il rilievo metrico e le riprese fotografiche sono state acquisite dallo scrivente Esperto alla data del sopralluogo che ha avuto luogo il giorno 07 Luglio 2022 alle ore 15:30, come d'accordo intrapreso con l'esecutato e unitamente al Custode Avv. Bertucelli Ilaria. Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo, l'immobile risulta:

Occupato da parte dei Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (coniuge dell'esecutato) e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlia dell'esecutato)

Si precisa che la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* occupa senza alcun tiltolo l'unità immobiliare posta la piano secondo ed identificata dalla particella n°698 subalterno n°4, la stessa risulta residente nell'immobile come si evince dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Camaione in data 28/07/2022 che si allega alla presente.

Su richiesta dello scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Camaione, l'esecutato risulta:

- Residente nell'immobile oggetto di esecuzione.
- Di stato civile coniugato.

Si allega alla presente relazione:

- Certificato di residenza storico dell'esecutato
- Certificato di stato civile dell'esecutato.
- Certificato di residenza della Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Figlia dell'esecutato).

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti e la certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott. Villari Marzio, notaio in Seravezza. Il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, con successivo aggiornamento alla data del 10/11/2022, lo scrivente ha rilevato le seguenti formalità:

##### **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:*

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Lucca – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emersi pignoramenti antecedenti, contemporanei o successivi rispetto a quello alla base della presente procedura esecutiva e riguardante l'immobile in oggetto.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta a Lucca al n°3632 di registro particolare del 17/10/2008 per la somma di euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) a garanzia di mutuo di euro 200.000,00 (duecentomila/00), concesso con atto di mutuo ai rogiti del notaio Iantaffi Adriana in data 09/10/2008 al n°46203/13130,

a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro il Sig \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà i beni oggetto di esecuzione.

**Ipoteca volontaria**, iscritta a Lucca al n°139 di registro particolare del 25/01/2012 per la somma di euro 200.000,00 (duecentomila/00) a garanzia di mutuo di euro 100.000,00 (centomila/00), concesso con atto di mutuo ai rogiti del notaio Iantaffi Adriana in data 20/01/2012 al n°49170/15528 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro il Sig \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà i beni oggetto di esecuzione.

**Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°3359 di registro particolare del 27/12/2019 per la somma di euro 25.000,00 (venticinquemila/00) di cui euro 20.237,22 (ventimiladuecentotrentasette/22) di capitale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 24/06/2019 rep. n°13035 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà i beni oggetto di esecuzione.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare**, trascritto a Lucca al n°3232 di registro particolare del 16/03/2022, derivante da UNEP Tribunale di Lucca del 25/02/2022 rep.899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà i beni oggetto di esecuzione.

#### 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:

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

#### **Vincoli di Tutela:**

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

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

- L'area su cui sorge in fabbricato ricade in parte in zona vincolata per la presenza di riiv e torrenti

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 06 aprile 2022 e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del Dott. Notaio Villari Maurizio con studio in Seravezza, allegata dal creditore procedente, è stata depositata in data 04/05/2022, 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 in data 12/07/2022.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 25 febbraio 2022 ed è trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Lucca – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/03/2022, al n.3232 di registro particolare a al n.4495 di registro generale, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesisi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

I beni oggetto di esecuzione risultano di proprietà del **Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1/1. In forza di Atto di donazione e divisione ai rogiti del Notaio Iantaffi Adriana del 13 aprile 1988 al n° 10446 di repertorio, raccolta n°1329. Trascritto a Lucca in data 23 aprile 1988 ai numeri 3655 e 3654 di registro particolare

Si precisa che la donante la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (madre) nell'atto di donazione (specificato in primo luogo) intendeva riservarsi il diritto di usufrutto sui beni donati, ma spettando tale diritto al marito Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , l'acquisto di tale diritto era sospensivamente condizionato alla premorienza dello stesso.

Successivamente riunione di usufrutto in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduto in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e riunione di usufrutto in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e deceduta in data \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla **Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , i beni oggetto di esecuzione pervennero in forza di Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Matraia Mario in data 27/02/1947 al n°1513 di repertorio e registrato a Viareggio in data 03/03/1947 ai n.1059.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato di vecchia costruzione sicuramente risalente agli anni 1940, come si evince dalle vecchie mappe di impianto catastrali, da una ricerca effettuata con nominativi noti presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Camaiore, il fabbricato risulta interessato dai seguenti atti autorizzativi:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia N.253 del 1989**, rilasciata dal Comune di Camaiore in data 02/08/1989, inerente lavori di ristrutturazione di fabbricato. Il tutto al conto del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Domanda di Condono Edilizio** ai sensi della Legge 47/85, presentata al Comune di Camaiore in data 30/04/1986 al n°4457 di protocollo. Il tutto al conto dei Sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Condono a cui è stato assegnato il numero C/86/4457 da parte del Comune di Camaiore. Condono ad oggi in parte integrato, ma ancora non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Comune di Camaiore

**Permesso di Abitabilità n°38 del 1966**, rilasciato dal Comune di Camaiore in data 11 marzo 1966, riferito alla Concessione Edilizia n°199 del 1965, al conto del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Licenza Edilizia N.39 del 1960**, rilasciata dal Comune di Camaiore in data 20/02/1960, inerente lavori di costruzione di piccolo appartamento e garage contiguo ad un esistente fabbricato. Il tutto al conto del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Licenza Edilizia N.199 del 1965**, rilasciata dal Comune di Camaiore in data 15/06/1965, inerente lavori di sopraelevazione di casa per civile abitazione. Il tutto al conto del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- 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.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Si precisa che il complesso immobiliare alla data del sopralluogo, presenta varie difformità rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Camaiore. E comunque necessario precisare che il complesso immobiliare è stato interessato da domanda di condono edilizio, ad oggi pratica non definita ed in attesa di integrazione. Gli elaborati presenti nella domanda di condono presso il Comune, rappresentano parzialmente lo stato dei luoghi del fabbricato. Da colloquio avuto con il Tecnico istruttore del Comune di Camaiore, che si occupa del rilascio della sanatoria, la stessa potrà essere rilasciata a condizione che:

- Per quanto riguarda l'unità immobiliare descritta al punto A della presente perizia, le difformità che non potranno essere sanate sono: il forno in murature posto sulla resede e le tettoie poste in aderenza al fabbricato, in quanto essendo presente nelle immediate vicinanze il torrente Lombricese ed il rio Margherita, il genio civile del Comune di Lucca dispone l'inedificabilità per una fascia di ml.4,00. Pertanto le stesse dovranno essere rimosse.
- Per quanto riguarda l'unità immobiliare descritta al punto B, si dovranno modificare le destinazioni d'uso dei locali sull'elaborato grafico da integrare nella pratica di condono edilizio.
- Per quanto riguarda l'unità immobiliare descritta al punto C, il comune dovrà effettuare ulteriori verifiche e lo stesso dovrà interfacciarsi con il genio civile in quanto una porzione di fabbricato risulta interessato dalla fascia di inedificabilità di ml.4,00 dovuta alla presenza del torrente Lombricese ed il rio Margherita. Le difformità che non potranno essere sanate sono: il forno in



muratura posto sulla resede a comune con altre U.I e le tettoie poste in aderenza al fabbricato, in quanto essendo presente nelle immediate vicinanze il torrente Lombricese ed il rio Margherita, il genio civile del Comune di Lucca dispone l'inedificabilità per una fascia di ml.4,00. Pertanto le stesse dovranno essere rimosse. Mentre per quanto riguarda la struttura precaria in legno leggera, che costituisce il vano per ripostiglio, la stessa è facilmente asportabile.

- Per quanto riguarda l'unità immobiliare descritta al punto D, niente da segnalare per il rilascio della sanatoria.

**Pertanto l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: I costi sia amministrativi che tecnici per sanare lo stato urbanistico dell'immobile vengono valutati presumibilmente dal sottoscritto in : €8.000,00 (ottomila/00).

Costi di demolizione per l'eliminazione delle strutture non sanabili vengono valutati presumibilmente dal sottoscritto in : €5.000,00 (cinquemila/00).

Si allega alla presente relazione l'elaborato di rilievo con evidenziato i fabbricati oggetto di perizia.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Piccole modifiche nella distribuzione degli spazi interni ed mancato inserimento del vano per cantina posto al piano interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione: I costi sia amministrativi che tecnici per la predisposizione di Variazione catastale vengono valutati presumibilmente dal sottoscritto in €2.000,00 (duemila/00).

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAMAIORE VIA PROVINCIALE

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq.116,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaiore, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano terra e primo con accesso dalla via Provinciale al n°6 e così suddivisa: Al piano terra da: Ingresso/dis/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, wc e locale ripostiglio, tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, tre camere da letto ed un servizio igienico posto al piano intermedio tra il piano terra ed il piano primo. Completa la proprietà varie resedi a comune con altre unità immobiliari e vano scale. Si precisa che sulla resede a comune posta sul retro del fabbricato principale si trovano: un manufatto in muratura ad uso di forno e due tettoie.

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.15, categoria catastale A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 153,00 mq e rendita catastale di euro 387,73. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Le resedi a comune con le altre unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.5/13/11, beni comuni non censibili esenti da reddito.

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

#### **cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che le attuali unità immobiliari censite nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°14 e subalterno n°15 derivano da Variazione per ristrutturazione e frazionamento del 21 dicembre 2011 pratica n°LU0199201 in atti dal 21 dicembre 2011 n.43043.1/2011 dai mappali n.698 sub.1 e n°698 sun.3, a sua volta il mappale n°698 sub.1 deriva da impianto meccanografico del 30 giugno 1987, mentre il mappale n°698 sub.3 deriva dal mappale n°698 sub.2 a seguito di Variazione per ampliamento e frazionamento del 07 settembre 1987 pratica n°67074 in atti dal 13 aprile 2000 n.11360.1/1987.

Coerenze: Strada Via Provinciale, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , resede su più lati, salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 3 piani uno al piano terra, uno al piano intermedio ed uno al piano primo.



*Vano ad uso di cucina posto al piano terra*



*Vano ad uso di camera posto al piano primo*

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il bene è ubicato in zona centrale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi della zona sono sufficienti. Si rileva che il maufatto è posto nelle immediate vicinanze dello Stadio Comunale di Camaiore. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria..



## Vista Frontale Complesso Immobiliare

## Vista Laterale Complesso Immobiliare

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I diritti della piena proprietà su unità immobiliare ad uso di civile abitazione composta da piano terra e primo, sita in un complesso costituito da più unità. Il tutto posto in Comune di Camaiore, località "i Frati", con accesso dalla Via Provinciale n.6 tramite vano scale comune con altre unità immobiliari. L'unità immobiliare si compone: Al piano terra da: Ingresso/dis/vano scale, soggiorno, cucina/pranzo, wc e locale ripostiglio, tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: disimpegno, tre camere da letto ed un servizio igienico posto al piano intermedio tra il piano terra ed il piano primo. L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione, è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a metano, 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 pavimenti in monocottura, I servizi igienici uno posto al piano terra (w.c) ed uno posto al piano intermedio tra il piano terra ed il piano primo, risultano dotati di sanitari e 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 parte in legno ed in parte in pvc corredate da persiane. L'altezza interna dell'unità immobiliare varia a seconda dei locali: Piano terra altezze che variano a seconda dei locali da un minimo di ml.2,40 ad un massimo di ml.2,55. Piano primo altezze che variano a seconda dei locali da un minimo di ml.2,40 ad un massimo di ml.2,50. Inoltre l'unità immobiliare dispone di n°2 resedi ed un vano scale a comune con altre unità immobiliari. Sulla resede a comune con altre U.I. e posta sul retro del fabbricato principale (Sub.13) sono presenti alcune strutture tra cui; una tettoia a sbalzo costruita in aderenza al fabbricato principale costituita da struttura in pali di legno e copertura in canniccato, una tettoia in continuità di quella precedentemente descritta e un manufatto ad uso di forno in muratura con copertura in laterizio.

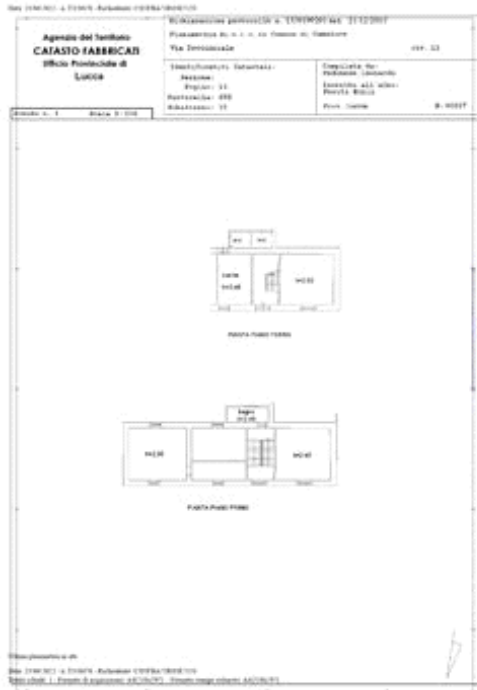
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

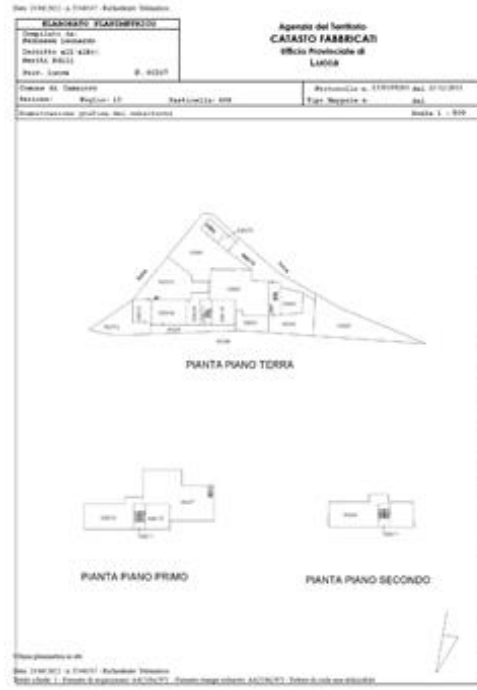
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vani per civile abitazione piano terra	39,10	x	100 %	=	39,10
Vano per ripostiglio piano terra	3,60	x	25 %	=	0,90
Vani per civile abitazione piano primo	76,00	x	100 %	=	76,00

<b>Totale:</b>	<b>118,70</b>	<b>116,00</b>
----------------	---------------	---------------



Planimetria Catastale



Elaborato Planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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: Casa indipendente  
 Superfici principali e secondarie: 40  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 70.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web  
 Descrizione: Civile abitazione  
 Superfici principali e secondarie: 110  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 205.000,00 pari a 1.863,64 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Anno 2021 secondo semestre

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.200,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.522,00

Valore massimo: 2.111,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, dei valori redatti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) per il Comune di Camaiole, dei valori redatti dal Borsino Immobiliare per il Comune di Camaiole e della consistenza dell'immobile, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari operanti nella zona ed annunci web. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire un prezzo di mercato pari ad euro 1.700,00 (millesettecento/00) al metro quadro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 1.700,00 = **197.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 197.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 197.200,00**

## BENI IN CAMAIORE VIA PROVINCIALE

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**

## DI CUI AL PUNTO B

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq.78,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaiole, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano secondo con accesso dalla via Provinciale al n°6 e così suddivisa: Ingresso/vano scale, disimpegno, soggiorno, cucina/pranzo, camera da letto ed un servizio igienico posto al piano intermedio tra il piano primo ed il piano secondo. Completa la proprietà una resede ed un vano scale a comune con altre unità immobiliari

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 9, C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000. Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiole nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.4, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie catastale 97,00 mq e rendita catastale di euro 108,09. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Le resedi a comune con le altre unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiole nel

foglio di mappa 13 particella 698 sub.11 e 5, beni comuni non censibili esenti da reddito.

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

**cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale unità immobiliare censita nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°4 deriva dal mappale n°698 sub.2 per Variazione del 07 settembre 1987 pratica n°67074 in atti dal 23/04/2000 n.11360.1/1987.

Coerenze: Strada Via Provinciale, resede su più lati, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 2 piani uno al piano intermedio ed uno al piano secondo.



*Vano per cucina piano secondo*



*Vano per camera piano secondo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi della zona sono sufficienti. Si rileva che il maufatto è posto nelle immediate vicinanze dello Stadio Comunale di Camaione. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria..



*Vista Frontale Complesso Immobiliare*



*Vista Laterale Complesso Immobiliare*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

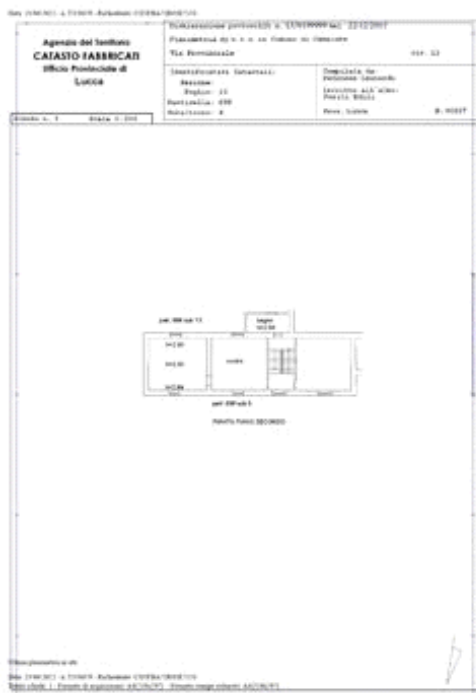
I diritti della piena proprietà su unità immobiliare ad uso di civile abitazione composta da un'unica piano posto al piano secondo e sita in un complesso costituito da più unità. Il tutto posto in Comune di Camaiore, località "i Frati", con accesso dalla Via Provinciale n.6 tramite vano scale comune con altre unità immobiliari L'unità immobiliare risulta così suddivisa: Ingresso/vano scale, disimpegno, soggiorno, cucina/pranzo, camera da letto ed un servizio igienico posto al piano intermedio tra il piano primo ed il piano secondo. L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione, è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia alimentata a metano, 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 pavimenti in monocottura, Il servizio igienico posto al piano intermedio tra il piano primo ed il piano secondo è dotato di sanitari e da pavimenti e rivestimenti di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I solai sono costituiti da orditura principale e secondaria in legno. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con stoini di protezione, l'unica persiana esistente è quella posta nel servizio igienico. L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta in colmo di ml.3,30 ed in gronda di ml.2,64. Inoltre l'unità immobiliare dispone di una resede ed un vano scale a comune con altre unità immobiliari.

#### CONSISTENZA:

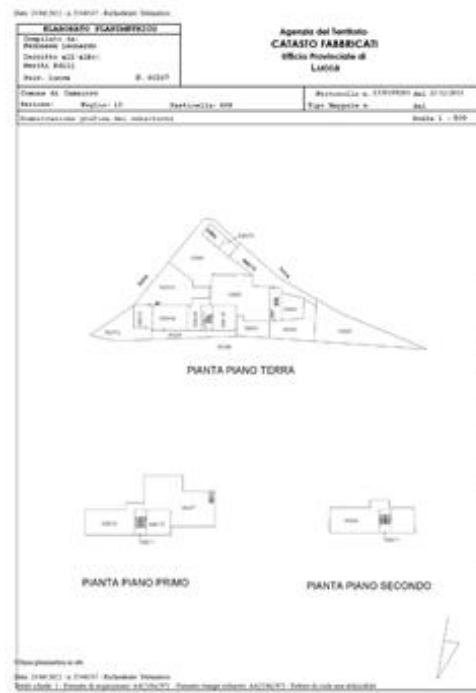
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Vani per civile abitazione posti al piano secondo	78,00	x	100 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>



Planimetria Catastale



Elaborato Planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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: Casa indipendente

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Civile abitazione

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 1.863,64 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Anno 2021 secondo semestre

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.200,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.522,00

Valore massimo: 2.111,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, dei valori redatti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) per il Comune di Camaiore, dei valori redatti dal Borsino Immobiliare per il Comune di Camaiore e della consistenza dell'immobile, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari operanti nella zona ed annunci web. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire un prezzo di mercato pari ad euro 1.700,00 (millesettecento/00) al metro quadro.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 1.700,00 = **132.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 132.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 132.600,00**

### BENI IN CAMAIORE VIA PROVINCIALE

## GARAGE

### DI CUI AL PUNTO C

Unità immobiliare ad uso di garage della superficie commerciale di mq.21,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaiore, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano terra e primo con accesso dalla via Provinciale al n° 2 e così suddivisa: Vano ad uso di garage e vano per ripostiglio al piano terra, tramite scale esterne in ferro poste sulla corte a comune con altre U.I. si raggiunge la sovrastante terrazza coperta. Completa la proprietà una resede esclusiva, ed una resede a comune con altre u.i. Si precisa che sulla resede a comune posta sul retro del fabbricato principale si trovano: un manufatto in muratura ad uso di forno e due tettoie.

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.12, categoria catastale C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 24,00 mq e rendita catastale di euro 46,48. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

La resede a comune con le altre unità immobiliari risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel

foglio di mappa 13 particella 698 sub.13, bene comune non censibile esente da reddito.

Mentre la resede esclusiva è rappresentata sulla planimetria catastale dell'unità sopra descritta.

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

**cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che l'attuale unità immobiliare censita nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°12 deriva da Variazione per unità afferente del 07 settembre 1987 pratica n°6706 in atti dal 13 aprile 2000 n.11361.1/1987.

Coerenze: Strada Via Provinciale, resede comune con altre u.i, beni Torrente Lombricese, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 2 piani uno al piano terra ed una terrazza scoperta al piano primo.



Foto Garage

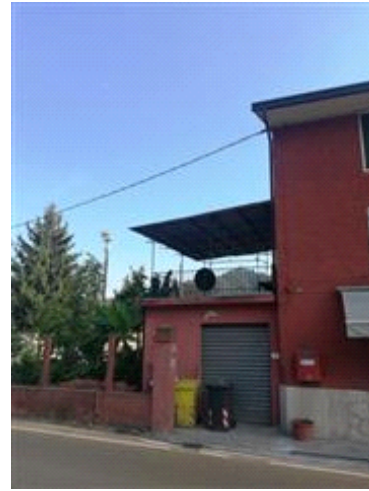


Foto Garage e terrazza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi della zona sono sufficienti. Si rileva che il maufatto è posto nelle immediate vicinanze dello Stadio Comunale di Camaione. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria..



Vista Frontale Complesso Immobiliare



Vista Laterale Complesso Immobiliare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

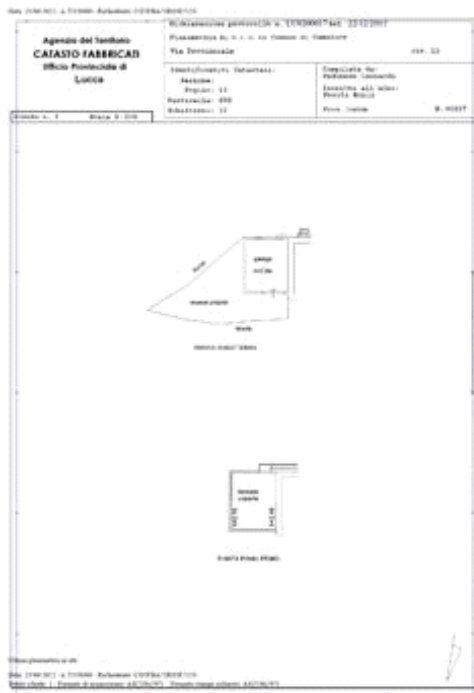
I diritti della piena proprietà su unità immobiliare ad uso di garage composta da piano terra e piano primo dove sorge una terrazza coperta, sita in un complesso costituito da più unità. Il tutto posto in Comune di Camaione, località "i Frati", con accesso dalla Via Provinciale n.2. L'unità immobiliare risulta così suddivisa: al piano terra da un vano ad uso di garage ed un vano ad uso di ripostiglio. Tramite scale esterne in ferro poste sulla corte a comune con altre U.I. si raggiunge la sovrastante terrazza coperta L'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in normali condizioni di manutenzione, non risulta dotata di alcun impianto tecnologico ad esclusione di un vecchio impianto elettrico in canalina non a norma e di un rubinetto per approvvigionamento idrico. La pavimentazione è costituita da pavimenti in graniglia. Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, mentre le pareti che costituiscono il vano per ripostiglio sono in legno. Il solaio è in latero cemento. Il portone di accesso di tipo carrabile fronte strada è in metallo di tipo basculante, la posta di accesso dalla resede a comune con altre unità immobiliari è in ferro, l'unica finestra esistente è in legno. L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta di ml.2,84. La terrazza coperta posta al piano sovrastante si presenta nel suo complesso in mediocri condizioni di manutenzione, non risulta dotata di alcun impianto tecnologico. La pavimentazione è costituita da piano di copertura del sottostante garage, in latero cemento è guaina di protezione. La stessa risulta dotata di ringhiera in ferro lungo tutte le parti sporgenti e da una tettoia costituita da struttura principale in ferro e copertura in lamiera. Le altezze esterne risultano di ml.2,50 nella parte più alta e di ml.2,10 nella parte più bassa. Inoltre l'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva e di una resede a comune con altre unità immobiliari. Sulla resede a comune con altre U.I. e posta sul retro del fabbricato principale (Sub.13) sono presenti alcune strutture tra cui; una tettoia a sbalzo costruita in aderenza al fabbricato principale costituita da struttura in pali di legno e copertura in cannicciato, una tettoia in continuità di quella precedentemente descritta e un manufatto ad uso di forno in muratura con copertura in laterizio.

## CONSISTENZA:

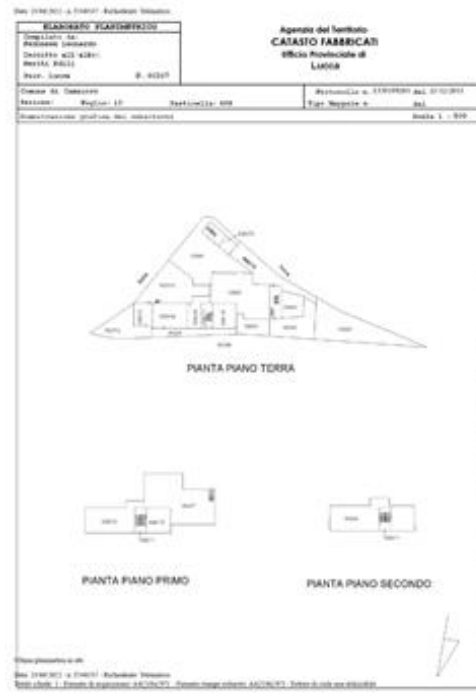
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vano ad uso di garage e ripostiglio posto al piano terra (compresa incidenza di resede esclusiva)	16,75	x	100 %	=	16,75
Terrazza coperta posta la piano primo	17,00	x	25 %	=	4,25
<b>Totale:</b>	<b>33,75</b>				<b>21,00</b>



Planimetria Catastale



Elaborato Planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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: Garage

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 12.600,00 pari a 741,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Anno 2021 secondo semestre

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 676,00

Valore massimo: 1.010,00

Note: Box auto e autorimesse

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, dei valori redatti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) per il Comune di Camaiore, dei valori redatti dal Borsino Immobiliare per il Comune di Camaiore e della consistenza dell'immobile, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari operanti nella zona ed annunci web. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire un prezzo di mercato pari ad euro 750,00 (settecentocinquanta/00) al metro quadro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 750,00 = **15.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.750,00**

## BENI IN CAMAIORE VIA PROVINCIALE

**NEGOZIO**

## DI CUI AL PUNTO D

Unità immobiliare ad uso di negozio della superficie commerciale di mq.31,00, sita in un complesso immobiliare cosposto da più unità e posto in Comune di Camaiore, Via Provinciale. La stima riguarda l'unità immobiliare posta al piano terra e piano interrato con accesso dalla via Provinciale al n°4 e così suddivisa: due vani ad uso di negozio al piano terra. Tramite botola e scala metallica, si raggiunge il piano interrato, dove si trova un vano ad uso di cantina. Completa la proprietà una resede a comune con altre unità immobiliari.

Il tutto di proprietà del Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000.

## Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.14, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 39,00 mq e rendita catastale di euro 334,66. Il tutto intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietario per la quota di 1000/1000. Si precisa che il vano interrato ad uso di cantina non risulta rappresentato nella planimetria catastale.

La resede a comune con le altre unità immobiliari risulta censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa 13 particella 698 sub.5, bene comune non censibile esente da reddito.

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

**cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che le attuali unità immobiliari censite nel Foglio di mappa n°13, mappale n°698 subalterno n°14 e subalterno n°15 derivano da Variazione per ristrutturazione e frazionamento del 21 dicembre 2011 pratica n°LU0199201 in atti dal 21 dicembre 2011 n.43043.1/2011 dai mappali n.698 sub.1 e n°698 sub.3, a sua volta il mappale n°698 sub.1 deriva da impianto

meccanografico del 30 giugno 1987, mentre il mappale n°698 sub.3 deriva dal mappale n°698 sub.2 a seguito di Varazione per ampliamento e frazionamento del 07 settembre 1987 pratica n°67074 in atti dal 13 aprile 2000 n.11360.1/1987.

Coerenze: Resede su più lati, beni \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* su più lati, salvo se altri o più recenti confini.

L'edificio principale sviluppa 1 piano (piano terra) ed 1 piano (interrato).



Foto interno negozio piano terra

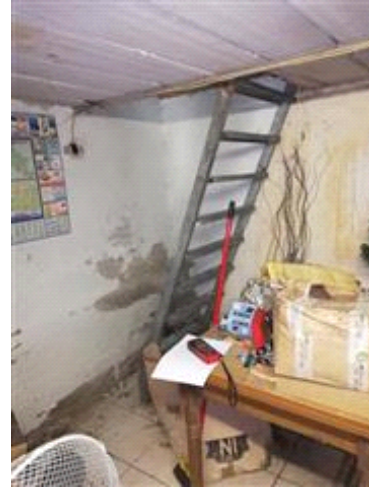


Foto interno cantina piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi della zona sono sufficienti. Si rileva che il maufatto è posto nelle immediate vicinanze dello Stadio Comunale di Camaione. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria..



Vista Frontale Complesso Immobiliare



Vista Laterale Complesso Immobiliare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

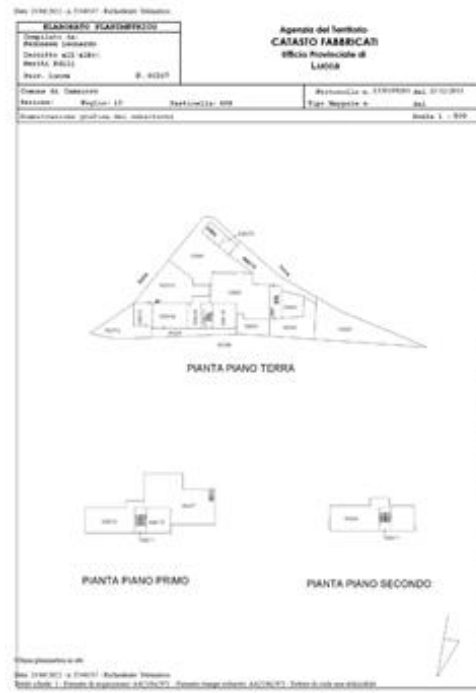
I diritti della piena proprietà su unità immobiliare ad uso di negozio, composta da piano terreno e piano seminterrato, sita in un complesso costituito da più unità. Il tutto posto in Comune di Camaione, località "i Frati", con accesso dalla Via Provinciale n.4. L'unità immobiliare risulta così suddivisa: due vani ad uso di negozio al piano terra. Tramite botola e scala in ferro si raggiunge il piano interrato composto da un'unico vano ad uso di cantina. I vani al piano terra si presentano nel loro complesso in buone condizioni di manutenzione, sono dotati di impianto di riscaldamento composto da un'unico radiatore in alluminio e di impianto elettrico. La pavimentazione è costituita da pavimenti in monocottura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il solaio è in latero cemento. Le porte interne sono in legno. La porta di accesso dalla via principale è in alluminio con saracinesca di protezione, l'unica finestra esistente è in legno con oscuranti interni e grata di protezione. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di ml.2,40. Il vano al piano interrato si presenta nel loro complesso in cattive condizioni di manutenzione, non risulta dotato di alcun impianto tecnologico ad esclusione di un vecchio impianto elettrico non a norma. La pavimentazione è costituita da pavimento in monocottura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Il solaio è in latero cemento. E' presente un'unica piccola finestra. L'altezza interna è di ml.1,91. Inoltre l'unità immobiliare dispone di una resede fronte strada a comune con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani ad uso di negozio (piano terra)	28,27	x	100 %	=	28,27
Vano per cantina (piano interrato)	13,65	x	20 %	=	2,73
<b>Totale:</b>	<b>41,92</b>				<b>31,00</b>



Planimetria Catastale

Elaborato Planimetrico

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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: Negozio

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.933,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Anno 2021 secondo semestre

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.450,00

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.313,00

Valore massimo: 2.036,00

Note: Negozi

SVILUPPO VALUTAZIONE:



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, dei valori redatti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) per il Comune di Camaione, dei valori redatti dal Borsino Immobiliare per il Comune di Camaione e della consistenza dell'immobile, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari operanti nella zona ed annunci web. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire un prezzo di mercato pari ad euro 1.900,00 (millenovecento/00) al metro quadro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 1.900,00 = **58.900,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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	Fabbricato per civile abitazione	116,00	0,00	197.200,00	197.200,00

B	Fabbricato per civile abitazione	78,00	0,00	132.600,00	132.600,00
C	Garage	21,00	0,00	15.750,00	15.750,00
D	negozio	31,00	0,00	58.900,00	58.900,00
				<b>404.450,00 €</b>	<b>404.450,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni oggetto della seguente relazione non trattano di quota indivisa, trattano in particolare di piena proprietà del Sig. Romanini Alfonso, nato a Camaiore il 08/09/1939

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 389.450,00**

**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: **€ 77.890,00**

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: **€ 311.560,00**

data 14/11/2022

il tecnico incaricato  
Fabio Casini