

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Milani Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.577,50</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 13/05/2024, il sottoscritto Ing. Milani Claudio, con studio in Via G. Garibaldi n.4 - 55045 - Pietrasanta (LU), email claudiomilani89@gmail.com, PEC claudio.milani@ingpec.eu, Tel. 3480141457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Via M. Buonarroti n. 82

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Camaiore, Via M. Buonarroti n. 82.

L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via M. Buonarroti) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 1562 (non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva).

L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera da letto dotata di portico, stanza armadi e resede esclusivo ad uso giardino.

Sono infine compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Via M. Buonarroti n. 82

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

I beni oggetto della presente perizia tecnica estimativa confinano con Fosso del Secco e immobili rappresentati dal foglio di mappa 43, mappali 1434, 1562 e 1537 Sub. 4 e 7.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,08 m	T
Portico	3,68 mq	3,80 mq	45%	1,71 mq		T
Giardino	153,00 mq	153,00 mq	15%-5%	10,15 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,86 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della continuità catastale si precisa che gli attuali identificativi catastali sono stati costituiti a seguito della soppressione della particella rappresentata dal foglio 43, particella 1134, Sub.5 graffata con la particella 1435, Sub.2 la quale a sua volta deriva dalla particella rappresentata dal foglio 43, particella 1134, Sub.2 graffata con la particella 1435.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	1537	10	1	A3	8	4 Vani	66 mq	413,17 €	T	Par. 1435, Sub.2

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente alla documentazione catastale, da un confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati depositati, emergono difformità di varia natura.

La mappa catastale non rappresenta l'effettiva sagoma dell'edificio in quanto non è raffigurato il tratteggio relativo al portico posto sul lato mare dell'organismo edilizio.

Sul retro del fabbricato è presente un manufatto in struttura leggera realizzato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo. Detto organismo edilizio dovrà essere rimosso in modo da ripristinare la situazione originaria.

La planimetria catastale attualmente depositata, oltre a riferirsi alle identificazioni catastali superate, non riporta informazioni inerenti l'accesso pedonale, ed in genere, le sistemazioni esterne.

Internamente si ravvisano: lievi modifiche riguardanti la distribuzione degli spazi interni, mancata rappresentazione di alcuni particolari costruttivi (nicchie, pilastri, ecc.), lievi differenze riguardanti le altezze interne dei locali, presenza di una camera impropriamente posta all'interno di un vano a destinazione armadi non avente idonei requisiti igienico sanitari.

Le differenze riscontrate dovranno in parte essere ripristinate e in parte comporteranno l'aggiornamento della mappa e della planimetria catastale con corretta rappresentazione dell'edificio.

Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ad eccezione delle facciate esterne le quali presentano alcune criticità.

Al fine della ricerca di probabili cause di infiltrazioni risultano eseguite parziali rimozioni di intonaci esterni localizzati in corrispondenza delle parti basali dell'edificio.

Per maggior chiarimento si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo scrivente dichiara che non è stata rintracciata alcuna copia dell'attestato di prestazione energetica (APE), tuttavia dal sopralluogo effettuato, data l'epoca di realizzazione dell'immobile, degli impianti installati e di tutti gli elementi che compongono il sistema edificio-impianto si possono immaginare medi costi di gestione energetica.

Il fabbricato al suo interno si presenta in normale stato di conservazione ad eccezione di evidenti segni di umidità di risalita posti su alcune murature.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo.

L'unità immobiliare per civile abitazione risulta servita esclusivamente da generatore dedicato alla produzione di ACS e da pompa di calore a servizio della camera.

A tal proposito si ravvisa che, pur essendo presenti i radiatori, gli stessi non sono serviti da caldaia la quale non risulta più presente.

Le linee principali di mandata e ritorno dell'impianto di riscaldamento sono scollegate da qualsivoglia generatore di calore.

Si rimanda alla documentazione fotografica per lo scatto di dettaglio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 03/07/2024, l'immobile risultava in possesso della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale occupava l'immobile in forza di contratto di locazione di breve durata con scadenza prevista per il giorno 29/07/2024 e quindi successiva alla data di notifica del pignoramento.

Per maggior chiarimento si allega il contratto alla presente perizia tecnica estimativa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/2000 al 21/07/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Roberto Tolomei	24/01/2000	117736	19118
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	28/01/2000	1327	918
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2003 al 30/09/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Gaetano Raspini	21/07/2003	117871	10343
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	25/07/2003	13248	8974
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Simone Monacò	30/09/2010	6610	4156
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	08/10/2010	17183	10863
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che all'interno dell'atto del 24/01/2000 l'immobile, erroneamente, è stato indicato come censito al NCEU del Comune di Camaiore al foglio 43, particella 1134, sub. 2, graffato con particella 1134, sub. 1435.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio - Servizi aggiornate al 17/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Lucca il 08/10/2010  
Reg. gen. 17184 - Reg. part. 3436  
Importo: € 456.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 228.000,00  
Rogante: Dott. Simone Monacò  
Data: 30/09/2010  
N° repertorio: 6611  
N° raccolta: 4157  
Note: La formalità riguarda il cespite già rappresentato nel Catasto fabbricati del Comune di Camaiore, foglio 43, particella 1134, Sub. 5 graffato con la particella 1435, Sub. 2.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 02/02/2022  
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 1076  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità risulta eseguita in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca del 02/12/2021, rep. n. 611.
- **Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 21/06/2022  
Reg. gen. 11254 - Reg. part. 8077  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente formalità risulta eseguita in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca del 26/04/2022, rep. n. 174 e annotata di inefficacia totale in data 10/10/2023 ai numeri 17168/2244 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca del 24/11/2022, rep. n. 143.

- **Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 26/09/2023

Reg. gen. 16142 - Reg. part. 12105

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I beni immobili di cui al presente Lotto, ai sensi del Piano Operativo Comunale attualmente vigente, risultano essere posti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato - Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale mista - B2 Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2) Art. 23.

In adiacenza ai beni oggetto di perizia si sviluppa il Fosso del Secco rappresentato all'interno del reticolo idrografico della Regione Toscana.

Da un punto di vista idraulico i beni risultano essere posti parte in aree Pericolosità idraulica P1 e parte in aree Pericolosità idraulica P3.

Da un punto geomorfologico i beni risultano essere posti in aree G1 Pericolosità bassa.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato cui l'unità immobiliare è parte risulta edificato in forza di Licenza Edilizia n. 63 del 12/02/1969 e successiva Licenza Edilizia n. 88 del 15/02/1971.

Successivamente, per interventi edilizi, approvati o sanati, sono stati presentati o rilasciato dal Comune di Camaiore i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 146 del 06/05/1996;

- Autorizzazione edilizia n. A/00/00303 del 11/10/2000 e successiva variante n. A/01/00067 del 08/03/2001 con relativo deposito variante finale n.prot. 40793/ep del 17/09/2003;

- DIA n. 516/2001 del 11/04/2001.

L'immobile è stato infinite dotato di attestazione di abitabilità, depositata in data 18/06/2009, n.prot. 0032572/09.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Da un confronto tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi abilitativi e lo stato dei luoghi si ravvisano difformità di varia natura.

Si precisa fin da subito che il fabbricato in cui l'unità immobiliare è posta, a partire dagli anni '60, è stato oggetto di numerosi titoli edilizi abilitativi.

A causa delle rappresentazioni e degli usi e consuetudini dell'epoca si rileva che talvolta gli elaborati grafici di permessi consecutivi non risultano coerenti.

A tal proposito si rilevano discrepanze ed errori grafici, di fatto mai regolarizzati, ma che, nel tempo, sono stati "assunti" come opere legittime.

A titolo puramente esemplificativo si evidenzia che l'altezza interna dell'unità immobiliare, pari a ml. 3,00, a partire dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 146/1996 è diventata pari a ml. 3,11.

I beni oggetto di perizia, come anticipato precedentemente, risultano essere collocati all'interno di più ampio fabbricato per civile abitazione; a tal proposito, visto che la procedura riguarda una sola unità immobiliare il sottoscritto non ha potuto effettuare sopralluoghi e valutazioni di conformità edilizia urbanistica riferite all'intero edificio.

Si ravvisa il diverso posizionamento del fabbricato all'interno del lotto di pertinenza. Tali spostamenti eccedono le tolleranze previste dalle Normative vigenti.

Sul lato Sud-Ovest, lungo il quale scorre il Fosso del Secco, si ravvisano distanze tra fabbricato e il limite di proprietà maggiori rispetto a quanto riportato all'interno degli elaborati grafici allegati alla CES n. 146/1996 e eccedenti le tolleranze previste dalle Normative vigenti.

Data la limitazione della documentazione, non risulta possibile collocare temporalmente la realizzazione delle recinzioni tuttavia, esaminando le varie documentazioni fotografiche allegate alle pratiche, si riscontra che le stesse, nel corso del tempo, sono state oggetto di modifica e/o rifacimento.

Sul retro del fabbricato, nelle vicinanze dell'edificio principale, è presente un manufatto in struttura leggera realizzato in totale assenza di titolo edilizio abilitativo.

Relativamente all'accesso pedonale e alle recinzioni poste a definizione della proprietà si ravvisa la mancata rappresentazione sia all'interno dei titoli edilizi abilitativi che hanno riguardato il fabbricato originario sia nei titoli che hanno dato origine all'unità immobiliare oggetto della presente perizia tecnica estimativa.

Si ritiene utile precisare che con la A.E. n. 303/2000 e successiva variante n. 67/2001 si prevedeva di destinare due aree esterne a parcheggio privato di pertinenza delle due unità immobiliari frutto di frazionamento.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, attualmente, risulta dotata esclusivamente di accesso pedonale pertanto, di fatto, l'area a parcheggio, pur essendo presente non può essere utilizzata.

Ai fini del rispetto degli standard urbanistici, si renderà quindi necessario interpellare la proprietà adiacente e conformare la situazione alle previsioni progettuali.

Sul posto si ravvisa inoltre un diverso sviluppo dei camminamenti esterni che comportano una maggiore consistenza delle superfici impermeabili.

Tali variazioni, rispetto ai progetti autorizzati, determinano un aggravio della permeabilità dei suoli e non risultano congruenti con il parere emessa dal Consorzio di Bonifica Versilia-Massaciuccoli.

Esternamente si ravvisano differenze riguardanti l'altezza del fabbricato (in diminuzione), dette difformità eccedono le tolleranze previste dalle attuali Normative di settore.

Il sistema di smaltimento liquami (rete fognaria) risulta essere posizionato diversamente rispetto a quanto riportato all'interno degli elaborati grafici.

Si riscontrano incongruenze relative alle rappresentazioni grafiche degli immobili. Talvolta gli elaborati degli stati sovrapposti non risultano coerenti con la sovrapposizione tra gli elaborati dello stato autorizzato e gli elaborati dello stato di progetto.

Si ritiene utile precisare che dall'accesso agli atti è emerso che all'interno della A.E. 67/2001 sono stati reperiti numerosi elaborati, tuttavia lo scrivente, esaminando la documentazione, ha ritenuto opportuno eseguire le proprie valutazioni sulla base di quelli timbrati.

Internamente si riscontra la presenza di una camera impropriamente posta all'interno di un vano a destinazione armadi non avente idonei requisiti igienico sanitari.

In corrispondenza della camera è attualmente presente un pilastro e un muretto "basso", non rappresentati

negli elaborati allegati allo Stato finale, che di fatto realizzano una suddivisione dell'ampio vano in due ambienti reciprocamente comunicanti. In analogia a quanto previsto per le cucine in collegamento con i vani a destinazione soggiorno, si precisa che, al fine di poter consentire la valutazione unitaria del vano, l'apertura deve essere maggiore o uguale a mq 4,00.

Tutto ciò premesso, per garantire almeno una camera all'unità immobiliare, dovrà essere ampliata l'apertura fino al raggiungimento dei mq 4,00.

Si ravvisa infine l'errata o la mancata rappresentazione di alcuni particolari costruttivi come nicchie, ringrossi, ecc.

A giudizio dello scrivente, per alcune difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà procedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, mentre per altre potrà presentare Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità, da richiedersi al Comune di Camaiole ai sensi dell'art. 36\_bis del DPR 380/01 e applicazione della sanzione, da richiedersi al Comune di Camaiole, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

L'aggiudicatario potrà altresì valutare la possibilità di procedere con la rettifica della Concessione edilizia in Sanatoria già rilasciata.

La possibilità di ottenere detta rettifica della concessione edilizia in sanatoria è tuttavia subordinata alla produzione di documentazione tecnica e redazione di elaborati grafici che rappresentino il corretto stato dei luoghi e che attestino l'effettiva epoca degli abusi e che gli stessi possano essere riconducibili anteriormente alla presentazione delle due richieste di condono edilizio.

Il tutto fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi. Per la sanabilità delle difformità riscontrate, date le limitazioni d'indagine, lo scrivente non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Gli Enti competenti, in relazione alle pratiche complete di elaborati e relazioni riguardanti le difformità definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti, che ad oggi non risultano pronosticabili in maniera puntuale. Tutto quanto premesso è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore di stima dei beni oggetto di perizia. (Normativa di riferimento: D.P.R. 380/01).

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiole (LU) - Via M. Buonarroti n. 82

Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Camaiole, Via M. Buonarroti n. 82. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via M. Buonarroti) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 1562 (non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva). L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera da letto dotata di portico, stanza armadi e resede esclusivo ad uso giardino. Sono infine compresi diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1537, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Par. 1435, Sub.2

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

Valore di stima del bene: € 177.150,00

I criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili devono tenere conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto, durante la stesura della presente perizia ha tenuto conto dei seguenti principali parametri per la valutazione patrimoniale:

a) ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
- contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare:

- anno di costruzione,
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione,
- livello estetico e qualità architettonica,
- livello piano, esposizione, luminosità,
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e proprietà condominiali,
- titolo di proprietà,
- documentazione catastale,
- situazione ipotecaria,
- destinazione d'uso e capacità di reddito, ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

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

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

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

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati criteri di ponderazione in relazione a caratteristiche geometriche e destinazione d'uso dei vari locali.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lucca, Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucca, Ufficio Tecnico di Camaione, Annunci Immobiliari (Immobiliare.it, Idealista.it), Osservatori del Mercato Immobiliare Omi, Borsino Immobiliare.

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare la presenza di fibre di amianto nei componenti utilizzati per la realizzazione dell'immobile;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 Gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro funzionalità e conformità alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento dei consumi energetici del fabbricato (D.lgs 192/2005 e succ. mod. e int., D.lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s.m.i.);

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando solamente gli accertamenti mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dall' Amministrazione Comunale e/o asseverato dai tecnici professionisti;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari 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. 5 Dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa la realizzazione di opere di messa in sicurezza idraulica; vasche di esondazione, contenimenti, ecc.;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto circa l'installazione e la manutenzione dell'impianto anticaduta installato sulle coperture del fabbricato;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 Gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sita in comune di Camaiore, Fraz. Lido Via M. Buonarroto n.82, risulta essere collocata in una zona residenziale posta nelle vicinanze del litorale versiliense.

Se la posizione del fabbricato rappresenta un fattore di incremento del valore dell'unità immobiliare, la vicinanza al Fosso del Secco oltre allo stato di manutenzione rappresentano criticità in sede di formulazione del giudizio di stima.

Ciò premesso e tenuto conto sia della finalità della presente stima che sarà rivolta al mercato delle aste immobiliari, tenuto conto dei valori OMI e degli annunci e compravendite immobiliari della zona riportate in precedenza, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, (considerando il suo stato di manutenzione), il più probabile valore al metro quadro per la piena proprietà euro 2.500,00.

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

## **OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

- **COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Camaiore valore min

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/SECCO - ENTROTERRA LIDO

Prezzo: 2.100,00 €/mq

- COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Camaiore valore max

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Periferica/SECCO - ENTROTERRA LIDO

Prezzo: 2.800,00 €/mq

- COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Camaiore valore min

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Periferica/SECCO - ENTROTERRA LIDO

Prezzo: 1.850,00 €/mq

- COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 2° Semestre 2023

Fonte di informazione: Omi Comune di Camaiore valore max

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Periferica/SECCO - ENTROTERRA LIDO

Prezzo: 2.600,00 €/mq

- COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsino immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di fasci media\_valore medio

Indirizzo: Periferica/SECCO - ENTROTERRA LIDO

Prezzo: 2.189,00 €/mq

- **COMPARATIVO 6**

Tipo fonte: Comparabilità

Data contratto/rilevazione: 2021

Fonte di informazione: Comparabilità.it

Descrizione: Abitazioni Cat. Catastale A/3

Indirizzo: Periferica/SECCO - ENTROTERRA LIDO

Prezzo: 2.747,25 €/mq

- **COMPARATIVO 7**

Tipo fonte: Comparabilità

Data contratto/rilevazione: 2023

Fonte di informazione: Comparabilità.it

Descrizione: Abitazioni Cat. Catastale A/3

Indirizzo: Periferica/SECCO - ENTROTERRA LIDO

Prezzo: 2.441,86 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camaiole (LU) - Via M. Buonarroti n. 82	70,86 mq	2.500,00 €/mq	€ 177.150,00	100,00%	€ 177.150,00
				Valore di stima:	€ 177.150,00

Valore di stima: € 177.150,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore (FJV)	15,00	%

**Valore finale di stima: € 150.577,50**

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.

Pietrasanta, li 15/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Milani Claudio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Estratto atti matrimonio
- ✓ Altri allegati - Contratto di Locazione di breve durata
- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Via M. Buonarroti n. 82  
Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Camaiore, Via M. Buonarroti n. 82. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via M. Buonarroti) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 1562 (non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva). L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera da letto dotata di portico, stanza armadi e resede esclusivo ad uso giardino. Sono infine compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1537, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Par. 1435, Sub.2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I beni immobili di cui al presente Lotto, ai sensi del Piano Operativo Comunale attualmente vigente, risultano essere posti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato - Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale mista - B2 Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2) Art. 23. In adiacenza ai beni oggetto di perizia si sviluppa il Fosso del Secco rappresentato all'interno del reticolo idrografico della Regione Toscana. Da un punto di vista idraulico i beni risultano essere posti parte in aree Pericolosità idraulica P1 e parte in aree Pericolosità idraulica P3. Da un punto geomorfologico i beni risultano essere posti in aree G1 Pericolosità bassa.

**Prezzo base d'asta: € 150.577,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.577,50**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Camaiore (LU) - Via M. Buonarroti n. 82		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1537, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3, Graffato Par. 1435, Sub.2	<b>Superficie</b>	70,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione ad eccezione delle facciate esterne le quali presentano alcune criticità. Al fine della ricerca di probabili cause di infiltrazioni risultano eseguite parziali rimozioni di intonaci esterni localizzati in corrispondenza delle parti basali dell'edificio. Per maggior chiarimento si rimanda alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato posto in Camaiore, Via M. Buonarroti n. 82. L'edificio, nella sua interezza, si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, piano primo, piano secondo e riceve accesso dalla Pubblica Viabilità (Via M. Buonarroti) proseguendo poi per la particella identificata dal numero 1562 (non ricompresa all'interno della presente procedura esecutiva). L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera da letto dotata di portico, stanza armadi e resede esclusivo ad uso giardino. Sono infine compresi diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Lucca il 08/10/2010  
Reg. gen. 17184 - Reg. part. 3436  
Importo: € 456.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 228.000,00  
Rogante: Dott. Simone Monacò  
Data: 30/09/2010  
N° repertorio: 6611  
N° raccolta: 4157  
Note: La formalità riguarda il cespite già rappresentato nel Catasto fabbricati del Comune di Camaiore, foglio 43, particella 1134, Sub. 5 graffato con la particella 1435, Sub. 2.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 02/02/2022  
Reg. gen. 1439 - Reg. part. 1076  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità risulta eseguita in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca del 02/12/2021, rep. n. 611.
- **Pignoramento**  
Trascritto a Lucca il 26/09/2023  
Reg. gen. 16142 - Reg. part. 12105  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura