



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2021

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. CARMINE CAPOZZI

CUSTODE:

Avv. Licia Spadoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geometra Andrea Mareschi

CF: MRSNDR61H09E715R

con studio in LUCCA (LU) Via dei Cucchi, 155

telefono: 0583953787

fax: 0583953787

email: andreamareschi1@virgilio.it

PEC: andrea.mareschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAMAIORE Via Santa Caterina 11, frazione Lido di Camaiole, della superficie commerciale di **78,98** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento uso civile abitazione ubicato nel Comune di Camaiole, frazione Lido di Camaiole in Via Santa Caterina 11, al piano quinto, lato est del fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,84 m. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 563 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 1.078,10 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Caterina n.11, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01/01/1994 - variazione del quadro tariffario

Coerenze: Foglio 44 del Comune di Camaiole, particella 563, sub 45, Foglio 44, particella 563, sub 53 e parti condominiali, salvo se altri.

il sig. Simonelli Andrea residente a Trieste è ivi deceduto il 16/08/2017 e la relativa eredità è regolata per legge tanto premesso i sigg. Simonelli Gianluca n. a Viareggio il 14/11/1966 e Simonelli Piero n. a Viareggio il 16/03/1965 fratelli del defunto, Simonelli Valentina n. a Pietrasanta l 03/06/1997 nipote del defunto e Simonelli Giancarlo n. a Pietrasanta il 30/03/1942 padre del defunto dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente alla eredità morendo relitta dal sig. Simonelli Andrea con atto notaio Adriana Iantaffi in Camaiole ed iscritta nel distretto di Lucca in data 23/10/2017 rep. n.53900/19232, registrato a Viareggio il 24/10/2017 n.5183 serie 1/T. Ad oggi non è stata reperita alcuna dichiarazione di successione.

L'intero edificio sviluppa Piano terra e 5 piani piani, 6 piani fuori terra, .

A.1 **appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 563 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 435,11 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Caterina, Piano T-S1, piano: Terra - Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Foglio 44, mappale 563 sub. 11 e 12, beni condominiali, salvo se altri

Il bene oggetto di pignoramento denominato alloggio del custode non risulta intestato all'esecutato Simonelli Marco n. a Viareggio LU il 20/07/1962.

Dopo una attenta consultazione di tutti gli atti di provenienza, compravendite e successioni varie, dalla costruzione del fabbricato, il bene oggetto di pignoramento denominato "alloggio del custode" non risulta mai intestato all'esecutato Simonelli Marco nato a Viareggio LU il 20/07/1962 e per questo motivo non si è proceduto alla stima del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.426,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.700,00
Data della valutazione:	08/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 08/08/2013 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 24707/89 di repertorio, iscritta il 14/08/2013 a Lucca ai nn. 1514/11650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO EQUITALIA CENTRO SPA.

Importo ipoteca: 76.326,24.

Importo capitale: 38.163,12.

Altri dati: Equitalia Centro SpA C.F. / P.I. 03078981200 indirizzo: Via Enrico Fermi 1/A - Pistoia

ipoteca **legale**, stipulata il 22/05/2015 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 377/6215 di repertorio, iscritta il 25/05/2015 a Lucca ai nn. 863/6397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO EQUITALIA CENTRO SPA.

Importo ipoteca: 211.279,56.

Importo capitale: 105.639,78.

Altri dati: Equitalia Centro SpA C.F. / P.I. 03078981200 indirizzo: Via Provinciale di Sottomonte 5, Capannori, LU

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/04/2021 a firma di UNEP - Tribunale di Lucca ai nn. 1137/2021 di repertorio, trascritta il 30/04/2021 a Lucca ai nn. 5517/7630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile

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:	€ 850,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	25,702

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. L'esecutato Simonelli Marco nato il 20/07/1962 a Viareggio (LU) risulta sposato in data 12/10/1986 a Viareggio con la sig.ra Alari Roberta nata il 26/02/1963, in regime di separazione dei beni come da allegato estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Viareggio.
2. La quota di 12/36 inerente a Simonelli Marco comprende la quota di 3/36 di Simonelli Andrea, fratello dell'esecutato deceduto a Trieste il 16/08/2017 ma non ancora formalizzata con dichiarazione di successione, la quota di 3/36 ciascuno per rinuncia dei fratelli Simonelli Piero e Simonelli Gianluca, la restante quota di 3/36 è pervenuta all'esecutato dalla madre Marchettib Pietrina per successione.
3. Attualmente il bene pignorato risultata intestato per quote di proprietà come segue:
 - SIMONELLI MARCO (esecutato) proprietario per la quota di 3/36
 - SIMONELLI ANDREA proprietario per la quota di 3/36 (decuius - eredità giacente)
 - SIMONELLI GIANLUCA proprietario per la quota di 3/36
 - SIMONELLI PIERO proprietario per la quota di 3/36
 - CAGNONI BRUNO proprietario per la quota di 12/36
 - CAGNONI MANOLA proprietaria per la quota di 4/36
 - CAGNONI MASSIMO proprietario per la quota di 4/36
 - SPADONI MARGHERITA FIORITA proprietaria per la quota di 4/36

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2010), con atto stipulato il 03/01/2010 a firma di Denuncia di successione ai nn. 269/9990 di repertorio, registrato il 01/04/2010 a Viareggio (LU).

Il decuius lascia la proprietà per 12/36 a ciascuno dei tre figli Cagnoni Walter, Cagnoni Bruno, Cagnoni Maria Giulia (premorta) e Cagnoni Alessandro (coniuge premorto e divorziato).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2010), con atto stipulato il 03/01/2010 a firma di Denuncia di successione ai nn. 269/9990 di repertorio, registrato il 01/04/2010 a Viareggio, trascritto il 17/05/2010 a Lucca ai nn. 5484/8627.

La presente dichiarazione è stata rettificata, causa dati anagrafici degli eredi errati indicati ai punti 4, 5, 6 della denuncia di successione n.269 vol.9990 registrata a Viareggio in data 01/04/2010, con successiva denuncia di successione rettificativa, ai nn. 732/9990 di repertorio, registrato il 29/09/2010 a Viareggio, trascritto il 11/10/2010 a Lucca ai nn. 10927/17256.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2010), con atto stipulato il 03/01/2010 a firma di Denuncia di successione ai nn. 269/9990 di

repertorio, registrato il 01/04/2010 a Viareggio, trascritto il 17/05/2010 a Lucca ai nn. 5484/8627.

La presente dichiarazione è stata rettificata, causa dati anagrafici degli eredi errati indicati ai punti 4, 5, 6 della denuncia di successione n.269 vol.9990 registrata a Viareggio in data 01/04/2010, con successiva denuncia di successione rettificativa, ai nn. 732/9990 di repertorio, registrato il 29/09/2010 a Viareggio, trascritto il 11/10/2010 a Lucca ai nn. 10927/17256.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2010), con atto stipulato il 03/01/2010 a firma di Denuncia di successione ai nn. 269/9990 di repertorio, registrato il 01/04/2010 a Viareggio, trascritto il 17/05/2010 a Lucca ai nn. 5484/8627.

La presente dichiarazione è stata rettificata, causa dati anagrafici degli eredi errati indicati ai punti 4, 5, 6 della denuncia di successione n.269 vol.9990 registrata a Viareggio in data 01/04/2010, con successiva denuncia di successione rettificativa, ai nn. 732/9990 di repertorio, registrato il 29/09/2010 a Viareggio, trascritto il 11/10/2010 a Lucca ai nn. 10927/17256.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 18/08/2021), con atto stipulato il 18/08/2021 a firma di denuncia di successione ai nn. 507188/88888 di repertorio, registrato il 13/11/2021 a Viareggio (LU) ai nn. 21111318253654230.

Eredità pervenuta per legge.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 18/08/2021), con atto stipulato il 18/08/2021 a firma di denuncia di successione ai nn. 507188/88888 di repertorio, registrato il 13/11/2021 a Viareggio (LU) ai nn. 21111318253654230.

Eredità pervenuta per legge.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/36, in forza di denuncia di successione (dal 18/08/2021), con atto stipulato il 18/08/2021 a firma di denuncia di successione ai nn. 507188/88888 di repertorio, registrato il 13/11/2021 a Viareggio (LU) ai nn. 21111318253654230.

Eredità pervenuta per legge.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/04/1963 fino al 09/12/1965), con atto stipulato il 03/02/2022 a firma di notaio Lelio Parducci di Lucca ai nn. 17007 di repertorio, registrato il 18/04/1963 a Lucca ai nn. 4425, trascritto il 23/04/1963 a Lucca ai nn. 589/2535.

Atto successivamente integrato con atto sempre ai rogiti del Notaio Lelio Parducci di Lucca del 12/09/1963 rep. 18224 registrato a Lucca il 02/10/1963 al n. 1302, trascritto a Lucca il 09/10/1963 ai nn. 589/6176 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1965 fino al 19/01/1991), con atto stipulato il 09/12/1965 a firma di Denuncia di successione ai nn. 13 vol.251 di repertorio, registrato il 12/05/1966 a Viareggio.

Eredità pervenuta per legge in morte del coniuge Thomass Lola in data 09/12/1965.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1991 fino al 03/01/2010), con atto stipulato il 19/01/1991 a firma di Denuncia di successione ai nn. 22 vol.501 di repertorio, registrato il 09/05/1991 a Viareggio.

La successione n.22 vol.501 è regolata da testamento pubblico del 12/01/1988 pubblicata dal notaio Rodolfo Tolomei il 24/01/1991 rep. n. 49063/9696, registrato a Viareggio il 30/01/1991 al n. 374, accettazione eredità in data 27/05/1991 rep. n.50131/9869. Il decuius lasciava la proprietà per 3/6 a Marchetti Pietrina nata Seravezza (LU) il 26/01/1923, 1/6 a Bicchichi Anna Maria nata a Massarosa (LU) il 09/02/1937, 1/6 a Gherardini Alessandra nata a Viareggio (LU) il 19/10/1960 e 1/6 a Gherardini Roberta nata a Viareggio (LU) il 12/07/1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1991 fino al 03/01/2010), con atto stipulato il 19/01/1991 a firma di Denuncia di successione ai nn. 22 vol.501 di repertorio, registrato il 09/05/1991 a Viareggio.

La successione n.22 vol.501 è regolata da testamento pubblico del 12/01/1988 pubblicata dal notaio Rodolfo Tolomei il 24/01/1991 rep. n. 49063/9696, registrato a Viareggio il 30/01/1991 al n. 374, accettazione eredità in data 27/05/1991 rep. n.50131/9869. Il decuius lasciava la proprietà per 3/6 a

Marchetti Pietrina nata Seravezza (LU) il 26/01/1923, 1/6 a Bicchichi Anna Maria nata a Massarosa (LU) il 09/02/1937, 1/6 a Gherardini Alessandra nata a Viareggio (LU) il 19/10/1960 e 1/6 a Gherardini Roberta nata a Viareggio (LU) il 12/07/1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1991 fino al 03/01/2010), con atto stipulato il 19/01/1991 a firma di Denuncia di successione ai nn. 22 vol.501 di repertorio, registrato il 09/05/1961 a Viareggio.

La successione n.22 vol.501 è regolata da testamento pubblico del 12/01/1988 pubblicata dal notaio Rodolfo Tolomei il 24/01/1991 rep. n. 49063/9696, registrato a Viareggio il 30/01/1991 al n. 374, accettazione eredità in data 27/05/1991 rep. n.50131/9869. Il decuius lasciava la proprietà per 3/6 a Marchetti Pietrina nata Seravezza (LU) il 26/01/1923, 1/6 a Bicchichi Anna Maria nata a Massarosa (LU) il 09/02/1937, 1/6 a Gherardini Alessandra nata a Viareggio (LU) il 19/10/1960 e 1/6 a Gherardini Roberta nata a Viareggio (LU) il 12/07/1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1991 fino al 03/01/2010), con atto stipulato il 19/01/1991 a firma di Denuncia di successione ai nn. 22 vol.501 di repertorio, registrato il 09/05/1961 a Viareggio.

La successione n.22 vol.501 è regolata da testamento pubblico del 12/01/1988 pubblicata dal notaio Rodolfo Tolomei il 24/01/1991 rep. n. 49063/9696, registrato a Viareggio il 30/01/1991 al n. 374, accettazione eredità in data 27/05/1991 rep. n.50131/9869. Il decuius lasciava la proprietà per 3/6 a Marchetti Pietrina nata Seravezza (LU) il 26/01/1923, 1/6 a Bicchichi Anna Maria nata a Massarosa (LU) il 09/02/1937, 1/6 a Gherardini Alessandra nata a Viareggio (LU) il 19/10/1960 e 1/6 a Gherardini Roberta nata a Viareggio (LU) il 12/07/1965

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/6, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/1991 fino al 03/01/2010), con atto stipulato il 27/05/1991 a firma di notaio Rodolfo Tolomei di Lucca ai nn. 50132/9870 di repertorio, trascritto il 01/06/1991 a Lucca ai nn. 5619/7703.

La signora Marchetti Pietrina era già proprietaria della residua quota di 3/6 a seguito di successione testamentaria in morte di Gherardini Roberto in data 19/01/1991 denuncia n. 22 vol. 501 presentata presso l'ufficio del registro di Viareggio in data 09/05/1991. Arrivando così all'intera quota di 6/6 (1/1).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2010 fino al 18/08/2021), con atto stipulato il 03/01/2010 a firma di Denuncia di successione ai nn. 269/9990 di repertorio, registrato il 01/04/2010 a Viareggio (LU).

Il decuius lascia la proprietà per 12/36 a ciascuno dei tre figli Cagnoni Walter, Cagnoni Bruno, Cagnoni Maria Giulia (premorta) e Cagnoni Alessandro (coniuge premorto e divorziato).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di denuncia di successione (dal 03/01/2010 fino al 16/08/2017), con atto stipulato il 03/01/2010 a firma di Denuncia di successione ai nn. 269/9990 di repertorio, registrato il 01/04/2010 a Viareggio, trascritto il 17/05/2010 a Lucca ai nn. 5484/8627.

La presente dichiarazione è stata rettificata, causa dati anagrafici degli eredi errati indicati ai punti 4, 5, 6 della denuncia di successione n.269 vol.9990 registrata a Viareggio in data 01/04/2010, con successiva denuncia di successione rettificativa, ai nn. 732/9990 di repertorio, registrato il 29/09/2010 a Viareggio, trascritto il 11/10/2010 a Lucca ai nn. 10927/17256. Allo stato attuale l'eredità di Simonelli Andrea risulta GIACENTE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **215/1961**, per lavori di Costruzione, rilasciata il 02/08/1961 con il n. 215 di protocollo, agibilità del 09/01/1963 con il n. 3/L. 9-S-61 di protocollo.
Il titolo edilizio è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Camaiore

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **5595/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche alle parti condominiali interventi edilizi non autorizzati,

presentata il 30/06/1986 con il n. 5595 di protocollo, rilasciata il 05/02/1999 con il n. 77 di protocollo. Il titolo edilizio è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Camaiore

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale di Camaiore n.30 del 23/07/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 26 Aree urbanizzate di recente formazione Sono le parti di territorio edificate o con lotti liberi il cui carattere è variamente determinato da una edilizia recente: - edilizia prevalentemente rada con villette, edifici unifamiliari a schiera o altra aggregazione; - edilizia più densa con edifici in linea, blocchi, insediamenti di edilizia pubblica; - edilizia mista con insediamenti produttivi da potenziare o degradati per i quali è necessario il recupero tramite interventi di sostituzione edilizia con cambio di destinazione. Sono individuate con apposito perimetro e campitura e sono assimilate alle zone B del D.M.1444/1968. La destinazione è prevalentemente residenziale ma sono ammesse funzioni connesse quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose e culturali, commerciali, direzionali e artigianali che non comportino inconvenienti per la residenza. Nei nuovi edifici o nelle ristrutturazioni urbanistiche sono consentite destinazioni non residenziali fino al 50% del volume totale, con il rispetto degli standard di legge. Per gli edifici classificati in zone B, o di nuova costruzione, che abbiano un fronte che si affaccia sulla via Aurelia via Italica e via Sarzanese le destinazioni commerciali e direzionali possono raggiungere l'intera superficie utile. ... Sono suddivise in 2 sottozone: B1: Residenziale di completamento. B2: Lotti liberi B3: Lotti liberi per edilizia convenzionata Per gli interventi previsti dal presente articolo che sono stati introdotti con le modifiche apportate dalla variante denominata "Variante di assestamento del Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione della 1° casa, la razionalizzazione del Patrimonio alberghiero, all' adeguamento della normativa ed all'attuazione delle previsioni contenute nel vigente strumento di governo del territorio" l'attuazione degli stessi è subordinata al rispetto delle norme previste dagli stessi P.A.I., facendo particolare riferimento a quelle inerenti le pericolosità idrauliche e di frana. Nell'ambito territoriale del Bacino Regionale Toscana Nord, gli interventi ricadenti nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME), a Pericolosità Idraulica Elevata (PIE), a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (PFME) e nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Elevata (PFE) sono soggetti alla disciplina contenuta rispettivamente negli articoli 5 (commi 9,10 e 11), 6 (commi 9 e 10), 13 e, 14, 18,19,20 delle norme di piano. Nell'ambito territoriale del Bacino Pilota del Fiume Serchio, gli interventi ricadenti nelle Aree a pericolosità di frana molto elevata (P4), nelle Aree a pericolosità di frana elevata (P3), nelle Aree a pericolosità di frana media (P2), nel Alveo fluviale in modellamento attivo (a) ed aree golenali (P1), nelle Aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP), nelle Aree a moderata probabilità di inondazione ed aree di pertinenza fluviale (P2) sono soggetti alla disciplina contenuta rispettivamente negli articoli 12, 13, 14,15,20, 21, 22, 23,24 e25 delle norme di piano. Gli interventi disciplinati dal presente articolo dovranno essere eseguiti nel rispetto degli art della LR 21/2012. (O10) B1 Residenziale di completamento. Sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento, nuova edificazione. ... Per i lotti edificati è consentito, per le civili abitazioni, un aumento della superficie utile per unità immobiliare agibile, come definita nel Regolamento Edilizio e purché esistente all'approvazione del Piano Strutturale (D.C.C. n° 130 del 07.12.1999), di mq 40. Per gli stessi edifici, se esclusivamente ad un piano (cioè che non sono parte ad un piano e parte a due piani) è invece ammessa, in alternativa all'ampliamento, la sopraelevazione di un piano a parità di superficie coperta (una volta realizzata la sopraelevazione non è ammesso l'ampliamento). ... Tutti gli interventi potranno essere realizzati in più fasi nel rispetto comunque dei limiti sopra indicati. Nella città di Lido di Camaiore, nella fascia compresa fra il mare e la via Aurelia, l'ampliamento di mq. 40 è consentito, nell'ambito delle altezze esistenti, senza la sopraelevazione. La dimensione minima degli alloggi ammessi è quella prevista dal Regolamento Edilizio. Per gli edifici plurifamiliari derivati da piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata per i quali siano scaduti i termini di validità degli stessi e per edifici di tipo "condominiale", l'intervento in ampliamento deve essere unitario. Su valutazione dell'ufficio e sentita la C.T.A. potranno essere autorizzati incrementi di superficie utile solo per soddisfare motivate esigenze di adeguamento funzionale dell'edificio esistente e sempre che rimangano inalterate le sue caratteristiche sia tipologiche che architettoniche. L'entità dell'incremento dovrà essere determinata, nel rispetto delle condizioni sopra richiamate e non potrà in ogni caso superare i 40 mq. ... Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso

l'accorpamento all'edificio principale o all'edificio secondario di volumi presenti nel resede, garantendo sempre il disimpegno autonomo dell'edificio derivato dall'accorpamento, senza creare congestionamento del lotto e del sistema degli accessi. L'originaria superficie utile dell'edificio secondario può essere incrementata indipendentemente dal numero delle unità immobiliari preesistenti, di mq 30 una tantum, purché tale edificio secondario abbia una superficie utile agibile come definita nel Regolamento Edilizio e purché esistente all'approvazione del Piano Strutturale Strutturale (D.C.C. n° 130 del 07.12.1999). ... Tutti gli interventi potranno essere realizzati in più fasi nel rispetto comunque dei limiti sopra indicati.

Piano Operativo in adozione adottato, in forza di delibera Consiglio Comunale di Camaiore n. 25 del 23/07/2020, l'immobile ricade in zona A1b. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 19. Città giardino e balneare pianificata (A1) 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli "Ambiti della Città giardino e balneare pianificata" del PS vigente, comprendenti i primi insediamenti pianificati del Lido di Camaiore, ordinati secondo un impianto geometrico e una densità propria della città balneare di primo novecento (costa fiorita e città giardino) e gli isolati posti a scacchiera sul fronte mare. ... 4. Per gli insediamenti classificati di "impianto moderno e/o storicizzati" (b); fermo restando quanto disposto al precedente art. 10, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi); - manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi); - restauro e di risanamento conservativo (di cui all'art. 135 c. 2 let. c) LR 65/2014 e smi); - ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi); - interventi pertinenziali (di cui art. 135 c. 2 let. e) LR 65/2014 e smi); - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi), limitatamente ai soli casi di: - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi secondo quanto eventualmente disposto dal RE comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione, secondo quanto eventualmente disciplinato nel RE comunale;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Spostamento del vano cucina, realizzato utilizzando parte del vano soggiorno. (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione al Comune di Camaiore di istanza edilizia: DEPOSITO STATO ATTUALE RELATIVO A FATTISPECIE NON SOGGETTE AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 209 L.R. 65/2014

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di istanza edilizia Deposito ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne nella distribuzione dei vani e mancato accatastamento del lastrico solare esclusivo (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale a variazione mediante procedimento DOCFA 4.00.5

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedimento di aggiornamento catastale attraverso metodologia DOCFA 4.00.5: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza della Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (normativa di riferimento: normativa di riferimento: Art. 6 d. lgs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2007 e integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Parziale rifacimento e adeguamento dell'impianto elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione di conformità dell'impianto a regola d'arte: €300,00
- Parziale rifacimento e adeguamento dell'impianto elettrico: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMAIORE VIA SANTA CATERINA 11, FRAZIONE LIDO DI CAMAIORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMAIORE Via Santa Caterina 11, frazione Lido di Camaiore, della superficie commerciale di **78,98** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento uso civile abitazione ubicato nel Comune di Camaiore, frazione Lido di Camaiore in Via Santa Caterina 11, al piano quinto, lato est del fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,84 m. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 563 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 1.078,10 Euro, indirizzo catastale: Via

Santa Caterina n.11, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01/01/1994 - variazione del quadro tariffario

Coerenze: Foglio 44 del Comune di Camaione, particella 563, sub 45, Foglio 44, particella 563, sub 53 e parti condominiali, salvo se altri.

il sig. Simonelli Andrea residente a Trieste è ivi deceduto il 16/08/2017 e la relativa eredità è regolata per legge tanto premesso i sigg. Simonelli Gianluca n. a Viareggio il 14/11/1966 e Simonelli Piero n. a Viareggio il 16/03/1965 fratelli del defunto, Simonelli Valentina n. a Pietrasanta l 03/06/1997 nipote del defunto e Simonelli Giancarlo n. a Pietrasanta il 30/03/1942 padre del defunto dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente alla eredità morendo relitta dal sig. Simonelli Andrea con atto notaio Adriana Iantaffi in Camaione ed iscritta nel distretto di Lucca in data 23/10/2017 rep. n.53900/19232, registrato a Viareggio il 24/10/2017 n.5183 serie 1/T. Ad oggi non è stata reperita alcuna dichiarazione di successione.

L'intero edificio sviluppa Piano terra e 5 piani piani, 6 piani fuori terra, .



Il soggiorno



La cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca, Viareggio, Pietrasanta, Camaione, Forte dei Marmi). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Adsl, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lucca, Pietrasanta, Camaione, Forte dei Marmi.



SERVIZI

centro commerciale	buono	
farmacie	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
spazi verde	buono	
campo da tennis	ottimo	
campo da calcio	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m	buono	
autostrada distante 4 km	buono	
porto distante 5 km	buono	
ferrovia distante 5 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento uso civile abitazione ubicato nel Comunedì Camaiore, frazione Lido di Camaiore in Via Santa Caterina 11, al piano quinto, lato est del fabbricato condominiale.

L'appartamento è corredato da lastrico solare sovrastante l'appartamento stesso e delle stesse dimensioni, di un posto auto scoperto in uso esclusivo su terreno comune.

L'appartamento è ubicato in posizione prossima al mare, infatti dista dalla spiaggia circa 100m.

All'appartamento si accede da ingresso, scale e all'ascensore il tutto a comune con gli altri appartamenti che compongono il fabbricato condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, cameretta e bagno e corredato da terrazza.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	buono	
<i>solai</i> : soletta in cemento armato in opera	al di sopra della media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sopra della media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	al di sopra della media	
---	-------------------------	--

<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in segato in marmo e piastrelle nel bagno bagno e cucina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> video	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	58,62	x	100 %	=	58,62
Terrazza	8,88	x	35 %	=	3,11
Lastrico solare	69,00	x	25 %	=	17,25
Totale:	136,50				78,98



ACCESSORI:

appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 563 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana U, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 435,11 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Caterina, Piano T-S1, piano: Terra - Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Foglio 44, mappale 563 sub. 11 e 12, beni condominiali, salvo se altri

Il bene oggetto di pignoramento denominato alloggio del custode non risulta intestato all'esecutato Simonelli Marco n. a Viareggio LU il 20/07/1962.

Dopo una attenta consultazione di tutti gli atti di provenienza, compravendite e successioni varie,

dalla costruzione del fabbricato, il bene oggetto di pignoramento denominato "alloggio del custode" non risulta mai intestato all'esecutato Simonelli Marco nato a Viareggio LU il 20/07/1962 e per questo motivo non si è proceduto alla stima del bene.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2022

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Provincia: LUCCA Comune: CAMAIORE Fascia/zona: Periferica/LIDO DI CAMAIORE, FOSSA DELL' ABATE Codice di zona: D4 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 4.000,00 pari a 4.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 4.000,00 pari a 4.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 4.000,00 pari a: 4.000,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 4.000,00 pari a: 4.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,98	x	4.000,00	=	315.912,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	4.000,00	=	0,00
					315.912,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 315.912,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.326,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2021 - Semestre 1

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,98	0,00	315.912,00	26.326,00
				315.912,00 €	26.326,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.426,00**

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: **€ 4.685,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 40,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.700,00**

data 08/08/2023

il tecnico incaricato
Geometra Andrea Mareschi