



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

236/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DANTE SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG Lucca – So.Fi.R srl in persona del legale rappresentante Luvisotti Irene

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

CF:RCTLVC85A55L219Y

con studio in VIAREGGIO (LU) via Michele Coppino, 283

telefono: 0584391125

email: studioagr.ricottone@gmail.com

PEC: l.ricottone@conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Descrizione del bene

I diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, su **appartamento** a CAMAIORE, via Ciliegi n. 27. Più precisamente, trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra, porzione di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, compreso il terrestre, costituito da due unità indipendenti. L'unità residenziale in oggetto si compone di: soggiorno-pranzo, cucina, camera, n. 3 disimpegno, n. 2 bagni, di cui uno dotato di antibagno e n. 4 vani ripostiglio. Nel salotto è presente scala interna di accesso al piano primo la cui apertura risulta tamponata al solaio. L'immobile è corredato altresì di resede a comune con l'unità immobiliare al piano primo con passo carrabile e pedonale. Presenta tuttavia una suddivisione in muratura che rende indipendente l'accesso tra l'unità al piano primo e quella al piano terra. Tale suddivisione non è regolarizzata sotto il profilo urbanistico e catastale.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 15 particella 1330 sub. 8, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CILIEGI n. 27, piano: T, intestata al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Dati identificati derivanti da frazionamento e fusione del 09/10/1995 Pratica n. 114409 in atti dal 12/06/2000 frazionamento e fusione (n. 6032.1/1995)

Accessi

Si accede all'unità immobiliare in oggetto da strada via dei Ciliegi mediante passo pedonale che si inserisce su resede a comune.

Confini

L'appartamento confina complessivamente con distacco su resede comune particelle 1330 sub 10 su più lati, 972, 1965, 2925 del foglio 15, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.346,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.677,42
Data della valutazione:	15/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori con il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come si evince dall'Estratto dal Registro Atti di Matrimonio, gli esecutati *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio presso il Comune di Camaiore (LU) in data 24/02/1991 (atto n. 9 parte 2 serie A). Non risulta nessuna annotazione a margine, pertanto il regime patrimoniale è da ritenersi in "comunione dei beni".

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Si richiamano tutte le servitù e gli impegni indicati:

- nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi repertorio n. 45274 del 19/10/2007 trascritto il 25/10/2007 a Lucca al n. 12.914 di registro particolare;
- nell'atto di compravendita del 04/12/1970 a firma del Notaio Francesco Iantaffi di Camaiore (LU) al n. 113744/3212 di repertorio, registrato il 16/12/1970 a Viareggio al n. 2663 vol. n. 142, trascritto il 24/12/1970 a Lucca al n. 8464 di registro particolare.

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:

Iscrizione nn. 9026/1750 del 21/05/2010

ipoteca **volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/05/2010 rep. nn. 47702/14338 Notaio Iantaffi Adriana di Camaiore (LU), a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 440.000,00.

Durata: 10 anni.

La formalità grava su Camaiore foglio 15 particella 1330 sub 8 particella 1330 sub 9.

N.B. A margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 18724/2409 del 21/10/2021 derivante da restrizione di beni del 20/07/2021 emesso da Tribunale di Lucca rep. nn. 665/2021. Foglio 15 particella 1330 sub 9

Iscrizione nn. 1206/176 del 26/01/2011

ipoteca **giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 18/11/2010 rep. nn. 1487/2010 emesso da Giudice di Pace sede Viareggio a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , .

Importo ipoteca: 7.500,00.

Importo capitale: 4.000,00.

La formalità grava su Camaiore foglio 15 particella 1330 sub 8 particella 1330 sub 9, Camaiore foglio 3 particella 891, Camaiore foglio 3 particella 834.

N.B. A margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 18725/2410 del 21/10/2021 derivante da restrizione di beni del 20/07/2021 emesso dal Tribunale di Lucca rep. n. 665/2021. Foglio 15 particella 1330 sub 9

Iscrizione nn. 5861/870 del 18/04/2017

ipoteca **giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 26/07/2016 rep. n. 3925 emesso da Tribunale di Lucca a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 12.000,00

Importo capitale: € 8.830,00

La formalità grava su Camaiore foglio 15, particella 1330 sub 8 particella 1330 sub 9, Camaiore foglio 3 particella 891, Camaiore foglio 3 particella 834.

N.B. A margine risulta annotazione ad iscrizione n. 2411 del 21/10/2021 derivante da restrizione di beni del 20/07/2021 emesso dal Tribunale di Lucca rep. nn. 665/2021. Foglio 15 particella 1330 sub 9.

Iscrizione nn. 15529/2440 del 01/10/2019

ipoteca della riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 01/10/2019 rep. nn. 1264/6219 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione, sede Roma a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , .

Importo ipoteca: 279.719,06.

Importo capitale: 139.859,53.

La formalità grava su Camaiore foglio 15, particella 1330, sub 8, Camaiore foglio 3, particella 891, Camaiore foglio 3, particella 834.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di pignoramento immobili del 02/12/2023 rep. n. 4812 notificato da UNEP Tribunale di Lucca, trascritto il 04/01/2024 ai nn. 358/288, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno.

La formalità grava su Camaiore foglio 15, particella 1330 sub 8, Camaiore foglio 15, particella 1330 sub 9..

Cancellazione parziale di pignoramento derivante da Ordinanza di estinzione parziale del Tribunale di Lucca in data 19/01/2024 a seguito di atto di rinuncia parziale depositata da DANTE SPV SRL limitatamente al bene sito in Camaiore censito al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 1330, sub. 9, trascritta in data 05/02/2024 reg. gen. 2089 reg. part. 270.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Camaiore foglio 15 particella 1330 sub. 8 è pervenuta per atto di

compravendita del 19/10/2007 numero di repertorio 45274/12409 ai rogiti del Notaio Iantaffi Adriana di Camaione, trascritto il 25/10/2007 ai nn. 22719/12914 da potere di *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** , la piena proprietà dell'immobile è così pervenuta:

- la quota pari ad 1/2 della proprietà per atto di compravendita del 04/12/1970 ai rogiti del Notaio Iantaffi di Camaione rep. 113744/3212 registrato a Viareggio il 16/12/1970 al n. 2663 vol. 142, trascritto il 24/12/1970 nn 596/8464 da potere di *** DATO OSCURATO ***

- la quota pari ad 1/2 della nuda proprietà dell'immobile era pervenuta per successione, in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduto il 25/08/1992 registrata il 13/10/1993 rep. nn. 4/536 Ufficio Registro, trascritta il 18/12/1993 ai nn. 16270/12048 e successiva rettifica per la devoluzione in quanto per mero errore era stata indicata devoluta per legge anzichè per testamento.

N.B. Risulta trascritta in data 04/05/1994 ai nn. 6453/4827 accettazione tacita dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte degli eredi *** DATO OSCURATO *** nascente da atto Notaio Adriana Iantaffi del 21/03/1994

- Ricongiungimento di usufrutto in morte di *** DATO OSCURATO *** deceduta il 28/12/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il più ampio fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente a tale data l'unità immobiliare ed il più ampio fabbricato sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **219/1970** rilasciata in data 16/06/1970, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due appartamenti abbinati ad uso abitazione ad un solo piano, presentata in data 19/06/1969 con il n. 10299 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **10/1997** rilasciata in data 08/01/1997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato per formazione di nuova unità immobiliare e formazione di locali di pertinenza. Domanda di Condono Edilizio L. 47/85 presentata in data 01/04/1986 con il n. 3522 di protocollo.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **13/1997** rilasciata in data 08/01/1997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato. Domanda di Condono Edilizio L. 724/94 presentata in data 31/03/1995 con il n. 2190 di protocollo.

Concessione edilizia N. **161/1997**, rilasciata in data 08/05/1997 (Pratica n° 358/1995), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di fabbricato, presentata in data 30/11/1995 con il n. 34791 di protocollo.

Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L. 1/2005 N. **196/2008**, rilasciata il 17/05/2008 (Pratica n° 574/2008) intestata a *** DATO OSCURATO *** , per realizzazione di opere in parziale difformità dalla C.E. 161/97 e parte senza titolo abilitativo, presentata il 14/04/2008 con il n. 20079 di protocollo.

Con scrittura privata in data 11/04/2008 i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , entrambi residenti a Camaione, via dei Ciliegi n. 29, *"in qualità di proprietari dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in Comune di Camaione, Via dei Ciliegi n.c. 29, rappresentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto fabbricati del Comune di Camaione, foglio 15, particella 2925, subalterno 1, 2 e 3, in relazione alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria, presentata dai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , inerente la realizzazione di centrale termica a piano terra e ampliamento della terrazza a piano primo sul lato ovest del fabbricato bifamiliare posto in Comune di Camaione, Via dei Ciliegi n.c. 25 e 27, rappresentato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto fabbricati del Comune di Camaione, foglio 15, particella 1330, subalterno 8 e 9, CONSENTONO quali confinanti, in aderenza sul lato ovest del fabbricato, la*

realizzazione della centrale termica (sul confine), l'ampliamento della terrazza (a distanza inferiore a m.l.1,50) e la modifica delle aperture di facciata, così come rappresentati graficamente ed evidenziati con colore rosso e giallo nella pianta allegata alla presente scrittura, redatta dal tecnico rilevatore geom. Ceragioli Eliano".

Con scrittura privata in data 11/04/2008 il Sig. *** DATO OSCURATO *** , residente a Camaiore, via dei Ciliegi n.c.25, "in qualità di proprietario dell'area urbana ad uso strada posta in Comune di Camaiore, Via dei Ciliegi, rappresentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto Terreni del Comune di Camaiore, foglio 15, particella 1965, area 117mq, in relazione alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria, presentata dai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , inerente la realizzazione di centrale termica a piano terra sul lato ovest e la realizzazione di accesso carrabile sul lato est del fabbricato bifamiliare posto in Comune di Camaiore, Via dei Ciliegi n.c. 25 e 27, rappresentato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto fabbricati del Comune di Camaiore, foglio 15, particella 1330, subalterno 8 e 9, CONSENTE quale confinante, in aderenza sul lato est e sud del fabbricato, la realizzazione della centrale termica (a distanza inferiore a m.l.5,00) e la realizzazione dell'accesso carrabile, così come rappresentati graficamente ed evidenziati con colore rosso nella pianta allegata alla presente scrittura, redatta dal tecnico rilevato geom. Ceragioli Eliano".

Permesso di Costruire N. 54/2009, rilasciato il 18/02/2009 (Pratica n° 894/2008), fatti salvi e riservati i diritti dei terzi, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e realizzazione di appartamento, presentata il 07/06/2008 con il n. 30807 di protocollo.

Con scrittura privata pervenuta al Comune di Camaiore in data 02/12/2009 prot. n. 64357, I Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , entrambi residenti a Camaiore, via dei Ciliegi n° 29, "in qualità di proprietari dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta in Comune di Camaiore, Via dei Ciliegi n.c. 29, rappresentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto fabbricati del Comune di Camaiore, foglio 15, particella 2925, subalterno 1, 2 e 3, in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire presentata dai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in data 07/06/2008, pratica edilizia E/08/00894, relativamente al fabbricato bifamiliare posto in Comune di Camaiore, Via dei Ciliegi n.c. 25 e 27, rappresentato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto fabbricati del Comune di Camaiore, foglio 15, particella 1330, subalterno 8, 9, CONSENTONO quali confinanti, in aderenza sul lato ovest del fabbricato, l'ampliamento al piano terra (sul confine) e l'ampliamento e la realizzazione di terrazze a piano primo e secondo (a distanza inferiore a m.l.1,50) e la modifica di aperture di facciata a piano terra, così come rappresentati graficamente ed evidenziati con colore rosso e giallo nelle piante allegate alla presente scrittura privata, redatta dal tecnico progettista Geom. Ceragioli Eliano".

Con scrittura privata pervenuta al Comune di Camaiore in data 02/12/2008 prot. n. 64357 il Sig. *** DATO OSCURATO *** , residente in Camaiore, via dei Ciliegi n.c.25, "in qualità di proprietario dell'area urbana ad uso strada posta in Comune di Camaiore, Via dei Ciliegi, rappresentata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto Terreni del Comune di Camaiore, foglio 15, particella 1965, area 117mq, in relazione alla richiesta di Permesso di Costruire, presentata dai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** in data 07/06/2008, pratica edilizia E/08/00894, relativamente al fabbricato bifamiliare posto in Comune di Camaiore, Via dei Ciliegi n.c. 25 e 27, rappresentato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Lucca, in Catasto fabbricati del Comune di Camaiore, foglio 15, particella 1330, subalterno 8 e 9, CONSENTE quale confinante, in aderenza sul lato est e sud del fabbricato, l'ampliamento a piano terra e la realizzazione di scala esterna (a distanza inferiore a m.l.5,00) e la realizzazione di accessi carrabili, così come rappresentati graficamente ed evidenziati con colore giallo e rosso nella pianta allegata alla presente scrittura, redatta dal tecnico progettista Geom. Ceragioli Eliano".

Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria art. 209 L.R. 65/2014 (**Pratica n° 538/2017**), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per mancata realizzazione di sopraelevazione, realizzazione modifiche alla scala esterna oltre ad un aumento di superficie della terrazza e modifiche alla recinzione in parziale difformità dal P.D.C. E/2009/54, presentata in data 22/05/2017 con il n. prot. 33026 di protocollo, **non rilasciata**, a cui hanno fatto seguito:

- Infrazione edilizia n° 21/2018, intestata a *** DATO OSCURATO *** , "applicazione sanzione di cui all'art. 149 comma 3 della L.R. 65/2014 per mancata attestazione agibilità". In

data 29/05/2018, il Dirigente del settore IV - Gestione del Territorio del Comune di Camaiore *"premesse che a seguito della richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria P.E. 2017/538 per opere realizzate in parziale difformità dal titolo sull'immobile distinto in catasto al Fg. 15 mappale 1330 sub. 9, è stata accertata la mancanza di agibilità, [...] IRROGA a carico dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** , in qualità di proprietari dell'immobile censito al Fg. 15 mapp.1330 sub. 9; la sanzione pecuniaria amministrativa nella misura di € 167,00 (centosessantasette/00) ai sensi dell'art. 149 comma 3 della L.R. 65/2014 per mancata attestazione di agibilità"*.

- Infrazione edilizia n° 13/2019, intestata a *** DATO OSCURATO *** , "Ordinanza demolizione opere abusive in via dei Ciliegi, con Ordinanza n° 211 del 06/06/2019, il Dirigente del settore IV - Gestione del Territorio del Comune di Camaiore *"premesse che a seguito di mancato pagamento della sanzione relativa alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 per opere abusive realizzate in via dei Ciliegi presso l'immobile identificato al NCEU al foglio 15 mapp.1330 sub 9, era avviato il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990 nei confronti del sig. *** DATO OSCURATO *** [...] in qualità di proprietario; della sig.ra *** DATO OSCURATO *** [...] come proprietario; visto che le opere realizzate in difformità dal permesso di costruire n. 54/2209 consistono in: mancata realizzazione sopraelevazione del fabbricato, modifiche alla scala esterna, aumento di superficie della terrazza e modifiche alla recinzione ed internamente al fabbricato realizzazione apertura tra ingresso e soggiorno; considerato che non essendo stato provveduto al pagamento della sanzione, non può essere rilasciato il permesso di costruire in sanatoria e pertanto si devono adottare i provvedimenti ripristinatori consequenziali previsti dalle vigenti leggi in materia al fine di eliminare gli abusi riscontrati in quanto trattasi di esecuzione di opere in violazione all'art. 196 della L.R. 65/2014 [...] ORDINA di demolire le opere abusive descritte in premesse ripristinando lo stato originario legittimo dei luoghi e dell'immobile precedenti l'esecuzione delle opere abusive realizzate entro 90 giorni dal ricevimento della presente trattandosi di opere in difformità dal permesso di costruire 54/2009"*.

Permesso di Costruire in Sanatoria art. 209 L.R. 65/2014 N. **E/2022/137**, intestata a *** DATO OSCURATO *** per sopraelevazione ed ampliamento del più ampio fabbricato. Istanza edilizia decaduta per mancato completamento della stessa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Piano strutturale adottato con Deliberazione C.C. n. 69 del 12/12/2016, approvato in forza di delibera C.C. n. 11 del 16/03/2018)
- Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione C.C. n. 25 del 23/07/2020, approvato definitivamente con Deliberazione C.C. n. 48 del 01/08/2022

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona UTOE 4 - "Il territorio della conca, dei centri e della città di Camaiore" in area classificata nella tavola QP.4c del P.O. nei *"Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)"* in area B2 *"Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto"* (art. 23 N.T.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La CTU sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- la misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle

- costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- 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, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
 - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
 - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 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. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e 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. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
 - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si 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 normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici relativi allo stato modificato del PDC n. 54/2009 (ultimo titolo autorizzativo rilasciato), sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) la sopraelevazione del fabbricato (piano secondo) non è stata realizzata;
- 2) sono state realizzate nuove recinzioni di divisione nel resede a comune che interrompono la continuità dello stesso;
- 3) la posizione delle scale esterne di accesso al piano primo non coincide con quanto riportato nell'elaborato grafico;
- 4) la pavimentazione del resede a comune non rispetta la verifica dei rapporti superficie permeabile/superficie lotto.
- 5) sono presenti delle rilevanti differenze nella ripartizione e nella distribuzione delle pareti interne nelle camere da letto, nei bagni e nei locali ripostiglio, nonché tamponature e nuove aperture sui muri perimetrali realizzate senza titoli autorizzativi;

N.B. a seguito della richiesta di rilascio di PDC in sanatoria P.E. 2017/538, per opere realizzate in difformità dal titolo PDC n. 54/2009, è stata accertata la mancanza della certificazione di agibilità, riportata nella comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della

Legge 241/90 pratica n. I/2018/21.

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia, Normativa tecnica e decreti e disposizioni attuative e di dettaglio emanati a livello nazionale e regionale, L.R. 65/2014)

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

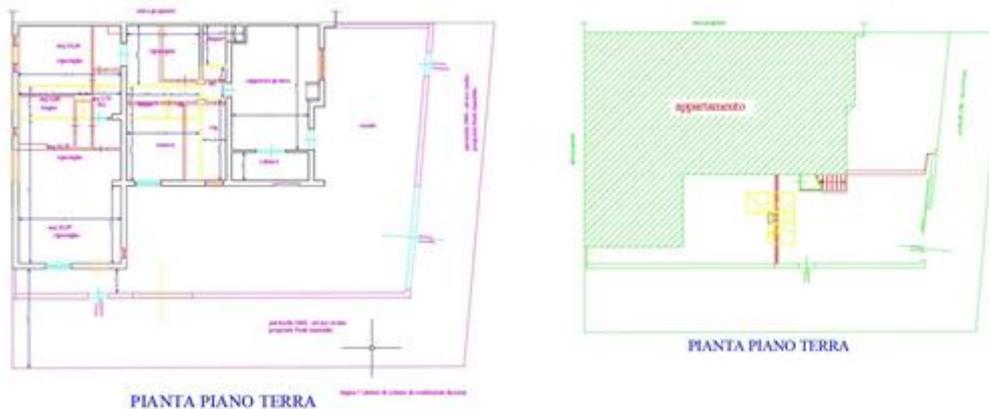
Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014: €4.000,00
- Sanzione prevista dall'art. 149 comma 3 L.R. 65/2014 per la mancanza della certificazione di agibilità: €167,00
- Sanzione per mancata ottemperanza all'Ordinanza di demolizione delle opere abusive realizzate in difformità al PDC n. 54/2009 (Ordinanza n. 211 del 06/06/2019, pratica n. I/2019/13), in quanto non è stato effettuato il ripristino dello stato legittimo dei luoghi entro il termine previsto di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione (L. 689/81, prevista dal comma 4 bis dell'art. 196 della L.R. 65/2014): €4.000,00
- Ripristino dello stato legittimo dei luoghi per quanto riguarda le recinzioni interne edificate sul resede a comune e la pavimentazione dello stesso: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 15, particella 1330, sub 8.

L'effettiva fattibilità della regolarizzazione nelle modalità suindicate la si potrà verificare solo al momento della presentazione delle domande secondo le norme ed i regolamenti in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti interessati all'effettivo momento di presentazione della domanda o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la pianta dell'appartamento non corrisponde con quanto riportato in planimetria. In particolare, non risultano rappresentati l'ampliamento che collega l'abitazione ai vani lavanderia e ripostiglio e l'ampliamento del ripostiglio sul lato sud. Inoltre, la distribuzione delle pareti interne e la destinazione d'uso dei vani dello stato dei luoghi non risultano coerenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale riportante fedelmente lo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuova planimetria catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 15, particella 1330, sub 8.

La mappa catastale nel così detto formato "wegis", da un esame a vista, per quanto attiene al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, parrebbe non corrispondere allo stato dei luoghi, si sottolinea comunque come la CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa del fabbricato. L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi la scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Operativo comunale, Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 15 particella 1330 sub 8

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: art. 7, comma 6 DM 22/01/2008 n. 37)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 15, particella 1330 sub 8

BENI IN CAMAIONE VIA CILIEGI 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Descrizione del bene

I diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2

ciascuno in regime di comunione legale dei beni, su **appartamento** a CAMAIORE, via Ciliegi n. 27. Più precisamente, trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra, porzione di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, compreso il terrestre, costituito da due unità indipendenti. L'unità residenziale in oggetto si compone di: soggiorno-pranzo, cucina, camera, n. 3 disimpegni, n. 2 bagni, di cui uno dotato di antibagno e n. 4 vani ripostiglio. Nel salotto è presente scala interna di accesso al piano primo la cui apertura risulta tamponata al solaio. L'immobile è corredato altresì di resede a comune con l'unità immobiliare al piano primo con passo carrabile e pedonale. Presenta tuttavia una suddivisione in muratura che rende indipendente l'accesso tra l'unità al piano primo e quella al piano terra. Tale suddivisione non è regolarizzata sotto il profilo urbanistico e catastale.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiole al foglio 15 particella 1330 sub. 8, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CILIEGI n. 27, piano: T, intestata al giusto conto di *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Dati identificati derivanti da frazionamento e fusione del 09/10/1995 Pratica n. 114409 in atti dal 12/06/2000 frazionamento e fusione (n. 6032.1/1995)

Accessi

Si accede all'unità immobiliare in oggetto da strada via dei Ciliegi mediante passo pedonale che si inserisce su resede a comune.

Confini

L'appartamento confina complessivamente con distacco su resede comune particelle 1330 sub 10 su più lati, 972, 1965, 2925 del foglio 15, salvo se altri o come meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Strutture verticali: in muratura ordinaria

Strutture orizzontali: solai abitazione presumibilmente in laterocemento. Controsoffitto con elementi in calcestruzzo nel disimpegno e nelle camere da letto.

Intonaci esterni: rivestimento esterno con intonaco ruvido.

Intonaci interni: al civile tinteggiati nei vani soggiorno, cucina, disimpegno, bagni e nelle camere da letto. Non presenti nei vani ripostiglio sul retro dell'abitazione.

Pavimenti: piastrelle in ceramica o monocottura nel soggiorno, nella cucina e nei bagni; pavimenti in gres-porcellanato finto legno nei ripostigli e nei disimpegni.

Rivestimenti interni: presenti nei bagni e nella cucina. Piastrelle in ceramica o monocottura.

Infissi: infissi esterni in parte in legno originario ed in parte in alluminio, protetti da persiane in legno. Infissi interni in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa. Soggiorno con camino.

Impianto idrico: il fabbricato è dotato di impianto idrico di acqua corrente a rifornimento della cucina e dei servizi igienici sanitari. Produzione di ACS mediante caldaia a gas metano.

Impianto elettrico: presente, con elementi disposti sottotraccia

N.B. Sono state segnalate le seguenti circostanze: la presenza di infiltrazioni provenienti dalla terrazza dell'appartamento soprastante; la presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura; che la fognatura risulta a comune con l'unità immobiliare al piano primo.

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
Superficie appartamento	73,00	x	100 %	=	73,00
Superficie ripostigli	75,00	x	50 %	=	37,50
Totale:	148,00				110,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/05/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Nicola Lucchesi rep. 8965 racc. 5189

Descrizione: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina con balcone, ripostiglio, due camere e bagno

Indirizzo: Comune di Camaiole, località Sterpi, via Raffaello Bonuccelli n. 2

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.623,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi rep. 59397 racc. 23495

Descrizione: appartamento porzione di più ampio fabbricato con sviluppo su due piani; si compone di: portico, ingresso, disimp. e bagno, soggiorno, scale di accesso al p.1 e cucina con ripost. al pt; zona notte, disimp. bagno, due camere, stanza armadi al p1

Indirizzo: Comune di Camaione, via Enrico Toti n. 174

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 2.481,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/06/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi rep. 58980 racc. 23186

Descrizione: appartamento per civile abitazione posto al p1 composto di ingresso/sogg. con balcone, cucina con piccola loggia, disimp., due camere matrimoniali, ripostiglio e bagno. Il tutto corredato di locale ad uso garage al pt

Indirizzo: Comune di Camaione, via Gusceri n. 281

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.712,96 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Adriana Iantaffi rep. 59393 racc. 23491

Descrizione: u.i. per civile abitazione su tre piani fuori terra, corredata da garage e posto auto scoperto; si compone al p.t. da autorimessa e scale esterne, al p.1 tinello, cucina, wc, salot., disimp. e scale int., al p2 camere, st. armadi, wc, soff., disimp.

Indirizzo: Comune di Camaione, via Battisti n. 53.

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.416,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodologia per la determinazione della consistenza dei beni

Per la determinazione della superficie commerciale della abitazione è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalla tavola allegata all'ultimo titolo edilizio di riferimento (Permesso di Costruzione n. 188 del 1952) e confrontate con lo stato dei luoghi. Le superfici secondarie sono state raccordate con i coefficienti riportati nel DPR 138/1998 allegato C, che prendono il nome di

"rapporto mercantile" e rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Descrizione del criterio di stima utilizzato

concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il "più probabile valore di mercato" dei cespiti in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. In considerazione delle caratteristiche e della tipologia del bene immobile oggetto di stima (appartamento per civile abitazione corredato da posto auto) e della presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di immobili da comparare con i beni oggetto di valutazione, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Metodo di valutazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, per la stima della abitazione è stato adottato il procedimento sintetico comparativo pluriparametrico del Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. La relativa matrice di calcolo utilizzata è stata risolta dall'applicativo Tribù Office. La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca di compravendite di immobili simili, avvenute dal 30/07/2022 al 30/05/2024, nel medesimo foglio catastale in cui ricade il bene oggetto di stima, caratterizzato da una sostanziale continuità di caratteri posizionali, urbanistici, storicoambientali e storico-economici. Il tutto è stato effettuato secondo i seguenti passaggi:

- indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore dell'elenco immobili di categoria catastale A/3 presenti nel foglio di mappa catastale in cui ricade il bene oggetto di stima (foglio 15);
- restrizione alle unità immobiliari di tipologia analoga al bene oggetto di stima (appartamenti per civile abitazione dislocati su un unico piano fuori terra);
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 30/07/2022 al 30/05/2024 nel foglio catastale di studio;
- confronto con i valori di mercato unitari riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona OMI D3 "Periferica/BADIA - MISCIANO - SILERCHIE - PORTA LOMBRICENESE - VADO - GELLO, PIEVE DI CAMAIORE, ACQUAVIVA" per gli immobili a destinazione residenziale. Tali valori, pubblicati nel secondo semestre nel 2023 e riferiti ad abitazioni di tipo civile in normali condizioni manutentive, oscillano fra un minimo di €/mq 1.200,00 ed un massimo di €/mq 1.750,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	138.000,00	170.000,00
Consistenza	110,50	85,00	120,00
Data [mesi]	0	6,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.623,53	1.416,67
Stato di manutenzione	2,00	6,00	4,00
Livello di piano	6,00	4,00	5,00
Presenza di resede e/o posto auto esclusivi	1,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.416,67	1.416,67
Stato di manutenzione	8 %	11.040,00	13.600,00
Livello di piano	8 %	11.040,00	13.600,00
Presenza di resede e/o posto auto esclusivi	8 %	11.040,00	13.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4
Prezzo	138.000,00	170.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	36.125,00	-13.458,33
Stato di manutenzione	-44.160,00	-27.200,00
Livello di piano	22.080,00	13.600,00
Presenza di resede e/o posto auto esclusivi	11.040,00	0,00
Prezzo corretto	163.085,00	142.941,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **153.013,33**
 Divergenza: 12,35% < **15%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 1.384,74 = **153.013,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 153.013,77**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 153.013,77**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	110,50	0,00	153.013,77	153.013,77
				153.013,77 €	153.013,77 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Viene stimata la piena proprietà dell'intero, non vi sono quote.

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'ordinanza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.667,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.346,77**

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: **€. 27.669,35**

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: **€. 110.677,42**

data 15/11/2024

il tecnico incaricato
Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo