
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Miceli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 08/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
MCA (Market Comparison Approach)	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 08/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.300,00	24

INCARICO

All'udienza del 17/07/2025, il sottoscritto Arch. Miceli Alessandro, con studio in Quiesa, Via Pietra a Padule, 288/m - 55054 - Massarosa (LU), email alessandro@architettoalessandromiceli.it, PEC miceli.alessandro@pec.architettilucca.it, Tel. 348 3523237, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28 Luglio 2025 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 Ruga dei Chiodi 37 (Coord. Geografiche: 10.39248834486254, 43.92275974699762)

Il Tecnico sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- 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 nelle norme vigenti;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate;
- 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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi della gestione delle acque meteoriche;

- verifiche del rispetto dei parametri di permeabilità del terreno su cui insiste il fabbricato.

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è sito in Camaione (LU) – Frazione Fabbiano Montanino,



Estratto Google Maps

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi ai piani seminterrato e terreno, piani non collegati tra loro, e composto come di seguito indicato; a piano terreno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere, corridoio, antibagno e w.c.; a piano seminterrato, porzione di più ampio vano ad uso cantina, vano w.c., locale caldaia; adiacenti ma con accesso da resede esclusiva, si trova un locale di sgombero con vano bagno e forno, oltre ad un ripostiglio con accesso dall'esterno mediante piccola resede esclusiva (marciapiede).

Vi si accede a piedi dalla via ruga dei chiodi mediante resede comune (sub.10) che dalla via Seimiglia, sempre mediante il resede comune (sub 10), anche con mezzi a motore.

A breve distanza dall'immobile è presente un piccolo parcheggio pubblico.



Vista da via Seimiglia



Vista da via della Ruga

	
Cucina piano terra	Soggiorno
	
Camera	Locale di sgombero piano seminterrato

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - via Ruga dei Chiodi 37

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Camaione in data 21 agosto 2025, l'esecutato ha contratto matrimonio in data 12 marzo 1989 nelle annotazioni si legge che "con dichiarazione nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto la separazione dei beni. Con accordo innanzi all'Uff. Stato Civile del Comune di Camaione in data 23/04/2019 gli sposi si sono separati. Con accordo concluso innanzi all'Uff. di Stato Civile di Camaione in data 17/03/2021 sono cessati gli effetti civili del matrimonio"

CONFINI

L'unità immobiliare, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel Foglio di Mappa 70 particella 199 sub 12, confina su più lati con il sub.10 (resede, bene comune non censibile comune ai sub 10 - 11 - 12), a nord ovest con il sub 13 e a sud est con il sub 11 sempre della medesima particella

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	3,00 m	Terra
Cantina e piccolo w.c.	20,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	2,70 m	S1
Cantina - Locale di Sgombero e bagno	40,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	2,95 m	S1
Locale di deposito	10,50 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,63 m	S1
Resede Esclusiva - Marciapiede	13,00 mq	13,00 mq	0,10	1,30 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				126,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La determinazione delle superfici del bene oggetto di perizia, avvenuta secondo il DPR n.138/98, è avvenuta utilizzando l'apposito foglio di calcolo predisposto dall'Agenzia delle Entrate (allegato alla relazione) che ha confermato la correttezza delle superfici indicate nella visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2002 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70
Dal 09/04/2002 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 vani Rendita € 643,76
Dal 25/06/2002 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 vani Rendita € 643,76
Dal 25/06/2002 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70
Dal 25/06/2002 al 09/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70
Dal 25/06/2002 al 09/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 vani Rendita € 643,76
Dal 09/02/2016 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 vani Rendita € 643,76
Dal 09/02/2016 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70
Dal 09/02/2016 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70 Piano S1 - T

Dal 01/12/2017 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70 Piano S1 - T
Dal 21/01/2019 al 29/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70 Piano S1 - T
Dal 21/01/2019 al 26/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70 Piano S1 - T
Dal 29/07/2019 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 500,70 Piano S1 - T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	199	12	1	A3	6	7		500,7 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

La mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come il CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa di eventuali fabbricati. L'eventuale aggiornamento della mappa catastale è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

PRECISAZIONI

A seguito di ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, uffici di Viareggio e Lucca, è emerso che erano presenti due contratti di comodato d'uso a favore della Sig.ra **** Omissis **** stipulati nell'anno 2010, poi deceduta in data **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi ai piani seminterrato e terreno, piani non collegati tra loro, e composto come di seguito indicato; a piano terreno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere, corridoio, antibagno e w.c.; a piano seminterrato, porzione di più ampio vano ad uso cantina, vano w.c., locale caldaia; adiacenti ma con accesso da resede esclusiva, si trova un locale di sgombero con vano bagno e forno, oltre ad un ripostiglio con accesso dall'esterno mediante piccola resede esclusiva (marciapiede).

Vi si accede a piedi dalla via ruga dei chiodi mediante resede comune (sub.10) che dalla via Seimiglia, sempre mediante il resede comune (sub 10), anche con mezzi a motore.

L'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in trascurate condizioni di manutenzione e conservazione. L'intonaco esterno, del tipo grezzo a cemento, non tinteggiato, sul lato Nord Est presenta diverse parti distaccate. Gli infissi in legno (finestre, portoncini, impostoni di protezione) sono bisognosi di urgenti lavori di manutenzione ed in parte sono da sostituire.

La situazione impiantistica, verrà descritta nel capitolo delle caratteristiche costruttive.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal sopralluogo effettuato sono emerse evidenti servitù create per destinazione del padre di famiglia alcune delle quali di seguito descritte.

Il vano cantina posto a Sud Est, indicato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare sub 12, è porzione non delimitata di più ampio vano uso cantina, l'accesso all'altra porzione del vano (porzione di altra proprietà) avviene mediante la stessa porta di accesso dall'esterno e quindi il vano è soggetto a servitù di passo. Lo stesso ambiente inoltre mostra i passaggi delle tubature di scarico delle acque nere ed altre condotte e cavidotti per cui vi è servitù di passaggio anche di dette tubature e cavidotti.

Da quanto riferitoci la caldaia presente nel medesimo vano cantina non è di proprietà né serve l'unità immobiliare oggetto di perizia (sub 12).

A piano terra, l'accesso al contatore dell'energia elettrica dell'unità immobiliare oggetto di perizia è situato nel corridoio limitrofo, facente parte della proprietà confinante (sub 11), corridoio al quale si accede mediante una porta situata nel piccolo disimpegno in cucina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in trascurate condizioni di manutenzione e conservazione.

L'esposizione dei vani della zona giorno è a Ovest

L'altezza interna utile dei vani del piano terra è di mt. 3, quella dei vani a piano seminterrato, per la cantina posta a sud est (porzione di più ampio vano uso cantina) è di mt. 2,70, il piccolo vano w.c. adiacente ha un'altezza di mt. 2,55; la cantina ha un'altezza di mt. 2,95 circa, il bagno di mt. 2,45 circa. Il ripostiglio esterno, inaccessibile per la gran quantità di materiale presente al suo interno, mostra un'altezza interna in corrispondenza della porta di ingresso, di mt. 2,63.

Le strutture verticali sono realizzate in muratura ordinaria, intonacata internamente al civile e tinteggiata, salvo alcune porzioni di pareti/soffitti al piano scantinato che sono prive di intonaco o non tinteggiate.

I solai sono in latero cemento.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres e/o monocottura, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina.

Il manto di copertura è in tegole di cotto.

L'intonaco esterno, del tipo grezzo a cemento, non tinteggiato, sul lato est presenta diverse parti distaccate.

Gli infissi sul lato Ovest sono per lo più in alluminio color oro con vetro singolo, protetti mediante persiane avvolgibili in materiale plastico.

Gli infissi in legno sul lato est (finestre, portoncini, impostoni di protezione) sono bisognosi di urgenti lavori di manutenzione ed in parte sono da sostituire.

Le porte interne sono per lo più in legno tamburato.

Da quanto riferito durante il sopralluogo l'unità immobiliare è allacciata all'utenza idrica ed è allacciata alla fognatura comunale. Lo scarico della cucina è visibile dal soggiorno mediante un buco nella parete divisoria tra i due vani; buco che coinvolge anche una piccola porzione di pavimentazione del soggiorno.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia in parte sfilabile, presenta scatole aperte in diversi punti dell'unità immobiliare. Da quanto riferitoci durante il sopralluogo non ben funzionante in alcuni punti. Il contatore dell'impianto elettrico è situato nel corridoio dell'unità immobiliare confinante verso sud est(sub.11).

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio i quali, da quanto riferitoci, non sono funzionanti poiché non è presente una caldaia esclusiva dell'unità immobiliare. La caldaia esistente viene utilizzata da altre unità immobiliari che compongono l'immobile ma non da quella oggetto di perizia. Detta caldaia è posizionata al piano seminterrato nel vano cantina di fronte al portone di accesso.

E' presente nella zona giorno una stufa a pellet la cui proprietà è stata reclamata dall'utilizzatore dell'appartamento.

Di nessun impianto è stato reperito il certificato di conformità o la documentazione inerente l'avvenuta manutenzione.

Lo stato degli impianti presenti non appare riconducibile agli odierni standard di legge, pertanto la situazione impiantistica dovrà essere valutata mediante affidamento di apposito incarico a tecnico specializzato il cui costo è riportato nella determinazione del prezzo d'asta. Delle condizioni impiantistiche è stato tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare è stata dichiarata utilizzata sia dall'esecutato che dal Sig. **** Omissis **** con la propria famiglia in forza di un contratto di comodato d'uso che non ha mostrato.

A seguito di ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, uffici di Viareggio e Lucca, è emerso che erano presenti due contratti di comodato d'uso a favore della Sig.ra **** Omissis **** stipulati nell'anno 2010, poi deceduta in data 01/12/2017.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1986 al 12/11/1990	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFF. REGISTRO VIAREGGIO	10/03/1987	54	449
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Lucca	30/07/1987	7996	5486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/1990 al 25/06/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO COSTANTINO DOMENICO	12/11/1990	23211	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Lucca	29/11/1990	16542	12016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/06/2002 al 09/02/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BISERNI MARIA DANIELA	25/06/2002	60403	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	01/07/2002	11534	7842
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 09/02/2016	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPO AGATA	09/02/2016	8331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	13/06/2025	9900	7485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2016 al 01/12/2017	**** Omissis ****	DIVISIONE A STRALCIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPO AGATA	09/02/2016	8331	4467
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	15/02/2016	2105	1415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/12/2017 al 29/07/2019	**** Omissis ****	RIUNIONE DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/07/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2019	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPO AGATA	29/07/2019	10606	6229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	31/07/2019	12683	9034
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Per quanto attiene alla Riunione di Usufrutto, i dati indicati si riferiscono alla Voltura catastale i cui dati, tratti dalla visura storica del sub 12, sono "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/2017 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede CAMAIORE (LU) - **** Omissis **** Voltura n.5506.1/2019 - Pratica n.LU0050462 in atti dal 09/07/2019".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 06/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LUCCA il 01/06/2018
Reg. gen. 8426 - Reg. part. 1243
Quota: 2/9PP 1/9NP
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****A
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.470,70
Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA
Data: 16/05/2018
N° repertorio: 1406
N° raccolta: 2018
Note: BENI INDICATI NELL'UNITA' NEGOZIALE 3 DELLA NOTA DI ISCRIZIONE
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a LUCCA il 04/03/2019
Reg. gen. 3553 - Reg. part. 498
Quota: 2/9 PP 1/9NP
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.497,00
Interessi: € 9.503,00
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 21/02/2019
N° repertorio: 737
N° raccolta: 2019
Note: Oltre al bene oggetto di perizia (unità negoziale 1 immobile N.2 nel decreto ingiuntivo) il decreto ingiuntivo riguarda anche altri beni non oggetto del presente procedimento.
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a LUCCA il 10/06/2022
Reg. gen. 10636 - Reg. part. 1625
Quota: 1/1
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.734,00
Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA
Data: 17/09/2021
N° repertorio: 2018
Note: Oltre al bene oggetto di perizia (unità negoziale 1 nel decreto ingiuntivo) il decreto ingiuntivo riguarda anche altri beni non oggetto del presente procedimento (unità negoziale 2 nel decreto ingiuntivo)
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a LUCCA il 10/06/2022
Reg. gen. 10637 - Reg. part. 1626
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****.

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 9.235,55

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 20/05/2022

N° repertorio: 1139

Note: Oltre al bene oggetto di perizia (unità negoziale 1 nel decreto ingiuntivo) il decreto ingiuntivo riguarda anche altri beni non oggetto del presente procedimento (unità negoziale 2 nel decreto ingiuntivo)

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a LUCCA il 24/10/2022

Reg. gen. 19162 - Reg. part. 2921

Quota: 1/1

Importo: € 3.800,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.788,34

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

N° repertorio: 1694/2022

Note: Oltre al bene oggetto di perizia (unità negoziale 1 nel decreto ingiuntivo) il decreto ingiuntivo riguarda anche altri beni non oggetto del presente procedimento (unità negoziale 2 nel decreto ingiuntivo)

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a LUCCA il 29/09/2023

Reg. gen. 16476 - Reg. part. 1969

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 32.190,22

Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA

Data: 19/03/2019

N° repertorio: 475/2019

Note: Oltre al bene oggetto di perizia (unità negoziale 1 nel decreto ingiuntivo) il decreto ingiuntivo riguarda anche altri beni non oggetto del presente procedimento (unità negoziale 2 nel decreto ingiuntivo)

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 22/01/2025

Reg. gen. 874 - Reg. part. 701

Quota: 1/1 PROPRIETA'

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte è ricadente nel PO del Comune di Camaiore nell'UTOE 8 Fibbiano, in zona RB Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto normato principalmente dall'articolo 61 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione.

Il fabbricato è ricadente in zona soggetta al Vincolo Idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Per l'immobile non è stata reperita una agibilità aggiornata.

A seguito di ricerca presso l'Ufficio archivio dell'Edilizia del Comune di Camaiore, è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un immobile la cui costruzione è iniziata anteriormente allo 01/09/1967 e successivamente oggetto di diversi interventi come di seguito dettagliato.

Permesso N. 394 del 1964, del 30/11/1964 rilasciato al Sig. **** Omissis **** fu **** Omissis **** per la costruzione di casa colonica in frazione di Fibbiano, Comune di Camaiore

In data 20 luglio 1966, l'Ufficio Sanitario del Comune di Camaiore dichiara abitabili la casa di nuova costruzione ad uso di civile abitazione, composta di piani uno, vani complessivi otto, di cui stanze utili sei, posta in Comune di Camaiore, frazione Fibbiano Montanino n°8/B di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Permesso N. 82 del 1967, del 07/03/1967 rilasciato al Sig. **** Omissis **** per lavori per la costruzione di un fabbricato in parte a due piani ed in parte ad uno, consistente in un vano uso cantina al piano seminterrato e tre vani ad uso negozio alimentari Bar Caffè e sala da pranzo con servizi igienici al piano terreno.

Licenza N.183 del 9/03/1971 rilasciata al Sig. **** Omissis **** per lavori di rialzamento fabbricato posto in Comune di Camaiore fraz. Fibbiano.

In data 06 Marzo 1974, l'Ufficio Igiene e Sanità del Comune di Camaiore con provvedimento n.15 – 17/6/1971, DICHIARA AGIBILE il primo piano del fabbricato rialzato, posto in Camaiore, frazione Fibbiano n°8/B, composto di numero quattro vani complessivi di cui stanze utili una, di proprietà del Sig. **** Omissis ****, nato a Camaiore il **** Omissis **** ed ivi residente in frazione Fibbiano, a decorrere dal giorno 6 Marzo 1974.

Concessione Edilizia in Sanatoria N° C/01/00695 del 09.10.2001 rilasciata a **** Omissis ****, a seguito di domanda di Condonio Edilizio in base alla Legge 47/85, domanda presentata il 27/09/1986 protocollo n° C/86/07061 per realizzazione vani uso cantina e ripostiglio e realizzazione ripostiglio in aderenza a piano seminterrato, modifica ad aperture e distribuzione interna e costruzione terrazza, costruzione in aderenza vano a piano terra per vano scala.

Il condono è stato rilasciato con le seguenti prescrizioni speciali: “NULLA OSTA FORESTALE prot. N° 795/X.B.2.C del 12.08.1998 determina dirigenziale numero 795 del 18.08.1998. Obbligo di adozione a cura e spese del richiedente, di tutti gli interventi tecnici necessari a prevenire locali fenomeni di dissesto idrogeologico e ad assicurare in forma permanente lo stabile assetto del suolo e la corretta regimazione delle acque, sia nei terreni oggetto di intervento che in quelli limitrofi. Tali interventi potranno essere prescritti in forma più dettagliata anche successivamente al presente provvedimento.”

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° A/02/00171 del 10.06.2002, a seguito di domanda presentata da **** Omissis **** in data 21.06.2001 prot. 01/021809 per la sanatoria di lavori di modifiche interne, esterne e cambio d'uso da ristorante a civile abitazione eseguite in assenza di titolo autorizzativo.

L'Autorizzazione Edilizia in sanatoria è stata rilasciata con le seguenti prescrizioni: "Trattandosi di edificio classificato in contrasto dalle norme vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria edilizia per le quali gli interventi di ristrutturazione degli edifici classificati in contrasto sono consentiti purché associati ad interventi di adeguamento degli elementi in contrasto si prescrive la verniciatura dell'intero edificio con colore giallo chiaro da concordare con l'ufficio edilizia privata. Si prescrive inoltre l'inserimento di un adeguato impianto di aspirazione meccanico al w.c. privo di aperture ubicato al piano seminterrato che ne risulta privo in contrasto con le norme vigenti."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato degli impianti presenti non appare riconducibile agli odierni standard di legge, pertanto andranno sostituiti con nuovi impianti o integrati con materiali e tecniche che ne permettano la certificazione come previsto dalle vigenti normative. Si rende necessaria allo scopo un'indagine preventiva da affidarsi ad un tecnico specializzato, il cui costo è considerato in fase di stima.

Rispetto a quanto assentito dai titoli edilizi sopra riportati, il sopralluogo ha evidenziato la presenza di irregolarità come di seguito elencate.

1- Mancato rispetto delle prescrizioni di rilascio dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° A/02/00171 del 10.06.2002;

la verniciatura dell'intero edificio con colore giallo chiaro non è stata eseguita e non è presente nel bagno a piano seminterrato l'adeguato impianto di aspirazione meccanico prescritto.

2- La documentazione presentata per il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° A/02/00171 del 10.06.2002, descrive un frazionamento non ben evidenziato negli elaborati grafici; in particolare nel calcolo dei volumi (cfr. file allegato "17 calcolo volumi.pdf" interno al file "ALL 05g AE San 171-2002.zip") si vedono evidenziate diverse porzioni di fabbricato con retino grigio scuro e, a parere dello scrivente, sentito anche il parere di un Tecnico Comunale in merito, tale retinatura non identifica le unità immobiliari ma soltanto le porzioni di immobile soggette a calcolo degli oneri per nuova costruzione o cambio di destinazione.

3- Rispetto all'elaborato grafico dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° A/02/00171 del 10.06.2002, durante il sopralluogo è emerso che è stata chiusa l'apertura che permetteva l'accesso alla scala di accesso al piano primo, ed inoltre non è stata presentata all'amministrazione comunale pratica per il frazionamento a piano seminterrato, del vano cantina posto a sud est.

Per tali difformità si rende necessaria la presentazione (ad oggi) di una CILA tardiva.

Ai sensi dell'art. 11.4 del Regolamento Edilizio del Comune di Camaiore, si rende necessario, contestualmente alla presentazione della CILA Tardiva, presentare la documentazione per la correzione degli errori grafici presenti nell'elaborato della A.E. in sanatoria e contestualmente chiarire la composizione delle unità immobiliari del fabbricato così da risolvere l'incertezza descritta al punto soprastante. Gli errori da correggere consistono nella non esatta rappresentazione grafica di alcuni vani. A mero titolo esemplificativo si segnala che risultano mancanti due porte (e quindi vi è solo l'apertura senza il paravento), una è quella disegnata tra i due locali componenti il bagno a piano terreno ed una è la porta che dalla cucina permette di accedere al disimpegno e che

negli elaborati non vi è congruenza tra alcune quote e la corrispondente misurazione effettuata graficamente sulle tavole.

4- Da verifiche effettuate risulta che i requisiti igienico sanitari della camera alla quale si accede dalla sala, non siano verificati in quanto non è verificato il rapporto aeroilluminante. Effettuata la verifica ai sensi dell'art.48 del Regolamento Edilizio è risultato che tale problematica è superabile mediante verifica del "Cubo d'Aria Incrementato": tale verifica potrà essere resa nella documentazione di correzione degli errori o in fase di dichiarazione dell'agibilità, salvo diverse disposizioni che dovessero essere impartite dall'amministrazione comunale o salvo mutamenti normativi.

5- Dalle ricerche effettuate non risulta presentata l'agibilità dopo i frazionamenti ed il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° A/02/00171 del 10.06.2002

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

Si segnala che il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria N° C/01/00695 del 09.10.2001 rilasciata a **** Omissis ****, a seguito di domanda di Condonio Edilizio in base alla Legge 47/85, domanda presentata il 27/09/1986 protocollo n° C/86/07061 per "realizzazione vani uso cantina e ripostiglio e realizzazione ripostiglio in aderenza a piano seminterrato, modifica ad aperture e distribuzione interna e costruzione terrazza, costruzione in aderenza vano a piano terra per vano scala", è avvenuto con le seguenti prescrizioni speciali: "NULLA OSTA FORESTALE prot. N° 795/X.B.2.C del 12.08.1998 determina dirigenziale numero 795 del 18.08.1998. Obbligo di adozione a cura e spese del richiedente, di tutti gli interventi tecnici necessari a prevenire locali fenomeni di dissesto idrogeologico e ad assicurare in forma permanente lo stabile assetto del suolo e la corretta regimazione delle acque, sia nei terreni oggetto di intervento che in quelli limitrofi. Tali interventi potranno essere prescritti in forma più dettagliata anche successivamente al presente provvedimento."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per immobili di tipo residenziale nella zona ove ricadono gli immobili oggetto di stima la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre 2023 i seguenti valori:

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900,00	1.350,00	Lorda	2,50	3,70	Lorda
Abitazioni Civili	NORMALE	1.100,00	1.650,00	Lorda	3,10	4,60	Lorda

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaione (LU) - via Ruga dei Chiodi 37

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi ai piani seminterrato e terreno, piani non collegati tra loro, e composto come di seguito indicato; a piano terreno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere, corridoio, antibagno e w.c.; a piano seminterrato, porzione di più ampio vano ad uso cantina, vano w.c., locale caldaia; adiacenti ma con accesso da resede esclusiva, si trova un locale di sgombero con vano bagno e forno, oltre ad un ripostiglio con accesso dall'esterno mediante piccola resede esclusiva (marciapiede). Vi si accede a piedi dalla via ruga dei chiodi mediante resede comune (sub.10) che dalla via Seimiglia, sempre mediante il resede comune (sub 10), anche con mezzi a motore. A breve distanza dall'immobile è presente un piccolo parcheggio pubblico; poco più in basso è presente l'impianto di stoccaggio del gas GPL.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.300,00

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani - od offerti in vendita al momento della redazione della perizia di stima - con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparable 1, Comparable 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. I calcoli e le verifiche risultanti da tutte le informazioni inerenti le caratteristiche raccolte sono stati effettuati - e la eventuale matrice è stata risolta - con il programma Blumatica Stime Immobiliari della società di Software Blumatica srl.

Il valore del "Bagno" è stato trovato partendo da un valore a nuovo di Euro 12.000 ed applicando il deprezzamento lineare che tiene conto della vetustà e della vita residua di quello del soggetto di stima.

I comparabili utilizzati per la comparazione sono stati:

- atto ai rogiti del Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio del 22/12/2022 rep 8104/4612,

MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Fibbiano 70-177-2 - rogito	Gombitelli 67-264-3 - rogito	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	45.000,00 €	25.000,00 €	
3	Data del contratto	22/12/2022	28/02/2022	01/12/2025
4	Differenziale [in mesi]	-36	-46	
5	Prezzo marginale	37,50 €	20,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	-1.350,00 €	-958,18 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	137,00	66,00	126,00
8	Differenziale	-11,00	60,00	
9	Prezzo al m² Superficie	328,47 €	378,79 €	
10	Prezzo marginale Superficie	328,47 €	328,47 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-3.613,17 €	19.708,20 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,050	0,050	
18	Prezzo marginale	2.250,00 €	1.250,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Bagni [Prezzo]				
20	Num. dei Bagni	Due bagni	Un bagno	Tre bagni
21	Valore numerico	2	1	3
22	Differenziale	1,00	2,00	
23	Prezzo marginale	3.000,00 €	3.000,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	3.000,00 €	6.000,00 €	
Manutenzione [Prezzo]				
25	Passaggio di stato	Mediocre	Mediocre	Trascurata
26	Valore numerico	4	4	5
27	Differenziale	1,00	1,00	
28	Prezzo marginale	20.000,00 €	20.000,00 €	
29	Prezzo della caratteristica	20.000,00 €	20.000,00 €	
Zona [Percentuale del prezzo]				
30	Diff. tra le zone (10%)	Trascurata	Discreta	Trascurata
31	Valore numerico	5	7	5
32	Differenziale	0,00	-2,00	

33	Valore percentuale	10,00%	10,00%	
34	Prezzo marginale	4.500,00 €	2.500,00 €	
35	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-5.000,00 €	
Qualita' dell'Immobile [Percentuale del prezzo]				
36	Differenza di Qualità (15%)	Mediocre	Mediocre	Al di sotto della media
37	Valore numerico	4	4	5
38	Differenziale	1,00	1,00	
39	Valore percentuale	15,00%	15,00%	
40	Prezzo marginale	6.750,00 €	3.750,00 €	
41	Prezzo della caratteristica	6.750,00 €	3.750,00 €	
Dotazione Impiantistica [Percentuale del prezzo]				
42	Dotazione Impiantistica (5%)	Mediocre	Scarsa	Scadente
43	Valore numerico	4	3	2
44	Differenziale	-2,00	-1,00	
45	Valore percentuale	5,00%	5,00%	
46	Prezzo marginale	2.250,00 €	1.250,00 €	
47	Prezzo della caratteristica	-4.500,00 €	-1.250,00 €	
Risultati				
48	Prezzo corretto	65.286,83 €	67.250,02 €	
49	Prezzo corretto unitario al m²	476,55 €	1.018,94 €	
50	Prezzo corretto medio	66.268,43 €	66.268,43 €	
51	Scarto %	-1,48%	1,48%	
52	Scarto assoluto	-981,60 €	981,59 €	

Divergenza: 3,01%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 66.268,43 €

Valore stimato (Arrotondato): 66.300,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camaione (LU) - via Ruga dei Chiodi 37	126,30 mq	524,94 €/mq	€ 66.300,00	100,00%	€ 66.300,00
Valore di stima:					€ 66.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica compreso sanzione Cila Tardiva	6.000,00	€
Oneri per l'affidamento di incarico a professionista specializzato per le verifiche sugli impianti esistenti (escluso eventuali oneri di adeguamento impiantistico)	1.200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20	%

Dal valore di stima si decurta un importo per la presentazione presso il Comune di Camaiore della pratica per la correzione degli errori grafici, della successiva pratica per CILA tardiva e per la pratica di agibilità.

Si precisa che ai sensi della L.R. 65/2014 la sanzione per la presentazione della CILA tardiva, in assenza di procedimenti avviati d'ufficio, ammonta ad Euro 1.000,00 salvo diversa quantificazione da parte degli organi competenti, al momento dell'effettiva presentazione della domanda.

Il Tecnico Esperto ritiene congruo applicare inoltre una decurtazione del 20% per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile oltre che per l'assenza di garanzia per vizi.

Valore di Stima € 66.300,00

Decurtazione per regolarizzazione difformità € 7.200,00; $(66.300,00 - 7.200,00) = € 59.100,00$

Decurtazione 20% = $59.100,00 - 20\% = € 47.280,00$ da arrotondarsi in Euro 47.300,00 (Euro quarantasettemila-trecento/00)

Valore finale di stima: € 47.300,00

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.

Massarosa, li 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Miceli Alessandro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - via Ruga dei Chiodi 37
Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi ai piani seminterrato e terreno, piani non collegati tra loro, e composto come di seguito indicato; a piano terreno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere, corridoio, antibagno e w.c.; a piano seminterrato, porzione di più ampio vano ad uso cantina, vano w.c., locale caldaia; adiacenti ma con accesso da resede esclusiva, si trova un locale di sgombero con vano bagno e forno, oltre ad un ripostiglio con accesso dall'esterno mediante piccola resede esclusiva (marciapiede). Vi si accede a piedi dalla via ruga dei chiodi mediante resede comune (sub.10) che dalla via Seimiglia, sempre mediante il resede comune (sub 10), anche con mezzi a motore. A breve distanza dall'immobile è presente un piccolo parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte è ricadente nel PO del Comune di Camaiore nell'UTOE 8 Fibbiano, in zona RB Nuclei rurali di impianto recente in territorio aperto normato principalmente dall'articolo 61 delle Norme e Regole di Attuazione e Gestione. Il fabbricato è ricadente in zona soggetta al Vincolo Idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 47.300,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 08/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaiore (LU) - via Ruga dei Chiodi 37		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 199, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	126,30 mq
Stato conservativo:	Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppatasi ai piani seminterrato e terreno, piani non collegati tra loro, e composto come di seguito indicato; a piano terreno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere, corridoio, antibagno e w.c.; a piano seminterrato, porzione di più ampio vano ad uso cantina, vano w.c., locale caldaia; adiacenti ma con accesso da resede esclusiva, si trova un locale di sgombero con vano bagno e forno, oltre ad un ripostiglio con accesso dall'esterno mediante piccola resede esclusiva (marciapiede). Vi si accede a piedi dalla via ruga dei chiodi mediante resede comune (sub.10) che dalla via Seimiglia, sempre mediante il resede comune (sub 10), anche con mezzi a motore. L'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in trascurate condizioni di manutenzione e conservazione. L'intonaco esterno, del tipo grezzo a cemento, non tinteggiato, sul lato est presenta diverse parti distaccate. Gli infissi in legno (finestre, portoncini, impostoni di protezione) sono bisognosi di urgenti lavori di manutenzione ed in parte sono da sostituire. La situazione impiantistica, verrà descritta nel capitolo delle caratteristiche costruttive.		
Descrizione:	Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppatasi ai piani seminterrato e terreno, piani non collegati tra loro, e composto come di seguito indicato; a piano terreno, cucina, piccolo disimpegno, ripostiglio, soggiorno, due camere, corridoio, antibagno e w.c.; a piano seminterrato, porzione di più ampio vano ad uso cantina, vano w.c., locale caldaia; adiacenti ma con accesso da resede esclusiva, si trova un locale di sgombero con vano bagno e forno, oltre ad un ripostiglio con accesso dall'esterno mediante piccola resede esclusiva (marciapiede). Vi si accede a piedi dalla via ruga dei chiodi mediante resede comune (sub.10) che dalla via Seimiglia, sempre mediante il resede comune (sub 10), anche con mezzi a motore. A breve distanza dall'immobile è presente un piccolo parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		