
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dinelli Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>5</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>6</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>10</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>10</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>11</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>12</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>12</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>16</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>16</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>19</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>20</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>20</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2025 del R.G.E.....</u>	<u>22</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.820,00.....</u>	<u>22</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>23</u>



INCARICO

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Geom. Dinelli Fabio, con studio in Viale San Concordio N. 996/A - 55100 - Lucca (LU), email fabdine@gmail.com, PEC fabio.dinelli@geopec.it, Tel. 3356277837, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2025 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 dell'Arginvecchio n. 587

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di fabbricato indipendente di maggiore mole elevato su due piani fuori terra, posto in Comune di Camaiore via dell'Arginvecchio n. 587.

Il fabbricato, nel complesso, è composto da 5 unità immobiliari tre adibite a negozio poste al solo piano terra e due al piano primo ad uso civile abitazione.

Il bene oggetto di stima, posto al piano primo, è composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e numero due camere con terrazzo; correda il bene piccolo locale ad uso ripostiglio con accesso dall'esterno posto sul vano scale di seguito descritto e soffitta morta alla quale si accede da piccola botola sul solaio ubicata nel locale cucina.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento alla scala esterna di accesso al bene, del locale tecnico adibito a centrale termica posto al piano terra e dall'area libera dal fabbricato di cui al mappale 599, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza.

Si accede al fabbricato direttamente dalla via dell'Arginvecchio attraverso passerella pedonale posta sul canale denominato "Fosso di Confine del Bagno" facente parte del Reticolo Idrografico della Regione Toscana, che immette nella resede di cui al mappale 599 ed in seguito da vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877.

Si precisa che la prima rampa delle scale comuni di accesso agli appartamenti del piano primo ricade sul mappale 877 di proprietà della sig.ra [REDACTED] nella quota di 1/2 e [REDACTED] nella quota di 1/4 ciascuno (non oggetto di pignoramento); nell'atto di provenienza sotto citato viene riportato "in estensione alla corte comune a tutte le unità del complesso e rappresentata nel residuo scoperto del mappale 599, viene destinata anche altra porzione di area giacente sul lato mare del ridetto mappale 599 e distinta dal mappale 480 porzione b che oggi ha assunto il nuovo numero 877, a seguito del frazionamento n. 91 dell'anno 1980 della misura di mq. 180".

Dal sopralluogo è emerso, inoltre, che è possibile accedere con autoveicoli al bene attraverso piccolo ponticello carrabile realizzato con C.E. n. 328 del 29/10/1987, posto sopra l'esistente fosso, ponte che immette in una strada inghiaiaata sull'odierno mappale 2324 (ex. mappale 153 al Catasto Terreni) e che prosegue lungo il confine sud sui mappali 924 e 599, in seguito, si accede all'appartamento pedonalmente dal vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877.

Si precisa che per detta servitù non si sono rintracciate specifiche trascrizioni, si fa presente però che la Concessione Edilizia n. 328 del 1987 è stata richiesta dalla sig.ra [REDACTED], che il mappale 2324 è di



proprietà dell'esecutata, ma non è oggetto di pignoramento, detto bene (mappale 2324) gode del diritto di passo sul mappale 924, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza Notaio Roberto Tolomei del 1984 sotto citato.

Il bene comunque non risulta intercluso in quanto l'accesso avviene attraverso l'esistente passerella pedonale, infatti il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata [REDACTED] con atto Notaio Roberto Tolomei del 1984 ed il ponte carrabile è stato realizzato dopo l'anno 1987.

L'abitazione presenta una superficie utile a pavimento di circa mq. 50 ed altezza interna di circa ml. 2,90; terrazzo di corredo avente superficie di circa mq. 13; ripostiglio esterno con superficie utile a pavimento di circa mq. 2,40 ed altezza interna di circa ml. 1,84.

SI RACCOMANDA DI BEN ANALIZZARE IL PARAGRAFO "REGOLARITÀ EDILIZIA"

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 dell'Arginvecchio n. 587

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si veda modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G..

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

L'esecutata [REDACTED] è titolare dei diritti dell'intera piena proprietà (1/1), pervenuto per titoli sotto meglio specificati.

Da informazioni reperite presso lo Stato Civile del Comune di Camaiore si è appurato che l'esecutata [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A margine sono presenti annotazioni:



1)- con atto in data [redacted] repertorio n. [redacted] del Notaio Francesco Iantaffi lo sposo [redacted] ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151.

2)- [redacted] con ricorso in data 27/07/1984 ha chiesto di ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui all'atto sopra detto, come da comunicazione del cancelliere dello stesso Tribunale in data [redacted]

3)- con sentenza del Tribunale di Lucca in data 07/10/1985 e 07/11/1985 trascritta nei registri in data 01/10/1986 al n. 207 anno 1986 è stata dichiarata ai sensi dell'art. 2 Legge 01/12/1970 n. 898 la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Quanto sopra desunto dall'estratto dell'atto di matrimonio del Comune di Camaione del 10/06/2025, in possesso del sottoscritto Esperto.

CONFINI

L'appartamento confina nel complesso a nord con affaccio su bene di cui al mappale 599; ad ovest con affaccio sul bene di cui al mappale 877; a sud con scala comune; ad est con beni di cui al mappale 599 sub. 5, tutti del foglio 38 di Camaione, salvo se altri o meglio d fatto.

Il complesso immobiliare identificato dal mappale 599 confina nel complesso a nord con il canale denominato “Fosso di Confine del Bagno”; ad ovest con beni di cui al mappale 877; a sud con beni di cui al mappale 1934; ad est con beni di cui al mappale 924, tutti del foglio 38 di Camaione, salvo se altri o meglio d fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	62,00 mq	100	62,00 mq	2,90 m	1°
Terrazza	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	1°
ripostiglio esterno	2,40 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	1,84 m	ammezzato
Totale superficie convenzionale:				66,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva:				66,65 mq		

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

L'esecutata [redacted] titolare dei diritti dell'intera piena proprietà (1/1).

Come rilevabile della trascrizione del verbale di pignoramento sotto elencata, sono stati pignorati i diritti dell'intera piena proprietà (1/1), come di spettanza al soggetto esecutato.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, non si ha nulla da osservare in quanto oggetto di pignoramento sono i diritti dell'intera piena proprietà (1/1), come di spettanza all'esecutata [redacted].

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 05/05/2026		Catasto Fabbricati
		Fg. 38, Part. 599, Sub.
		4, Zc. 1
		Categoria A3
		Cl.7, Cons. 4
		Superficie catastale 67
		mq
		Rendita € 343,96
		Piano T-1

I dati catastali sopra riferiti sono derivati da variazione del 13/06/2016 Pratica n. LU0058611 in atti dal 13/06/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 21768.1/2016; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 14/05/2013 Pratica n. LU0108857 in atti dal 14/05/2013 G.A.F. codifica piano incoerente n. 71123.1/2013; variazione del 10/10/2012 Pratica n. LU0172706 in atti dal 10/10/2012 variazione di toponomastica n. 49402.1/2012; proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 599 ente urbano di mq. 346 deriva dal mappale 599 di mq. 346 variazione identificativi per allineamento mappe del 04/08/2005 Pratica n. LU0122710 in atti dal 04/08/2005 n. 12637.1/2005; il mappale 599 di mq. 346 proviene dall'Impianto meccanografico del 19/08/1975.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento							
				Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	599	4	1	A3	7	4 vani	67 mq	343,96 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'ultima planimetria catastale agli atti dell'Ufficio del Territorio è del 08/01/1972, la planimetria sostanzialmente corrisponde con lo stato dei luoghi.

Relativamente alla mappa catastale in scala 1:2000 denominata "wegis" si precisa che la stessa, non corrisponde con lo stato dei luoghi infatti non è rappresentato l'ampliamento del fabbricato principale autorizzato dal Comune di Camaione con Licenza Edilizia n. 671 del 02/12/1969.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la predisposizione di pratica PREGEO da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio.

Si precisa che i costi relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica catastale sopra citata, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima. Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto in seguito riportato.

Per la quantificazione di dette spese si rimanda al punto "Deprezzamento".



PRECISAZIONI

Il sottoscritto Esperto fa presente:

per gli impianti, posti all'interno della civile abitazione, non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte od il certificato di rispondenza; per quanto riguarda l'eventuale adeguamento dell'impianto elettrico si stima indicativamente l'importo € 8.000,00; mentre per l'impianto termo-idraulico si stima indicativamente un importo di € 6.000,00.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto a presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1)- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- 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 edel D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e 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 circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;
- verifiche specifiche in ordine alla apposizione a distanza legale di tubazioni ed impianti tecnologici in genere, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, si trova in non ottimali condizioni di uso e conservazione, in particolare si vuole evidenziare che lo stesso presenta ancora le rifiniture risalenti agli anni 70; nella bassa soffitta sono presenti impianti e varie cisterne di eternit, inoltre la stessa non è indipendente dalla porzione di soffitta che corredera l'altro appartamento del complesso, distinto dal mappale 599 sub. 5 foglio 38 di Camaione.

Infine non si è potuto appurare se la botola di accesso alla soffitta posta nel locale cucina sia l'unico accesso, se fosse così è plausibile che il bene subisca servitù di accesso a detta soffitta da parte dell'unità limitrofa.

PARTI COMUNI

L'area libera del mappale 599 a comune con le altre unità immobiliari è in parte lastricata ed in parte inghiaia, il terreno di cui al mappale 877 è a verde.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di valutazione, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia.

Inoltre risulta opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli di natura edilizia, urbanistica o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Il canale posto a nord del fabbricato denominato "Fosso di Confine del Bagno", è inserito all'interno del reticolo idrografico della Regione Toscana, il fabbricato, realizzato in parte prima del 1967 ed ampliato con permessi rilasciati dal Comune di Camaione negli anni 1963 e 1969 è posto ad una distanza di circa ml. 2,40 dall'argine di sponda, ovvero all'interno della fascia ml. 4,00 di completa inedificabilità.



Presso il Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord, per la passerella pedonale di vetusta realizzazione non si sono rintracciate concessioni, mentre per il ponte carrabile di accesso al complesso immobiliare al cui interno è presente il bene oggetto di valutazione è presente concessione che in copia si allega alla presente relazione.

Relativamente a detta concessione si è potuto appurare presso gli uffici del Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord che la stessa è da ritenersi valida, la situazione dei pagamenti alla data del 23/04/2026 è la seguente: risultano da saldare le annualità dell'anno 2018 per un importo di € 221,51; anno 2020 e 2021 per un importo di € 435,15.

Per non fare scadere la concessione in parola è necessario adempiere il prima possibile al pagamento dei canoni di concessione delle annualità sopra riferite.

Per meglio individuare quanto sopra descritto si rimanda alla comunicazione inviata al sottoscritto Esperto da parte dell'ente Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord, allegata alla presente relazione.

Infine si precisa che non risultano ancora pagato il contributo di bonifica idraulico per gli anni 2022, 2023, 2024 e 2025 per il complessivo importo di € 209,74.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento inserito in un piccolo contesto condominiale posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 9 da Camaiore e circa Km 2 dai viali a mare del Comune di Pietrasanta.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Dall'analisi della documentazione edilizia si desume che il fabbricato è stato costruito con muratura ordinaria in laterizio, solai in laterizio armato e copertura del tipo a capanna con sovrastante manto in tegole di cotto.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; gli infissi esterni, i quali non sono stati mai ammodernati, sono in legno e vetro singolo corredati da avvolgibili in plastica.

Gli infissi interni sono in legno e legno e vetro; la pavimentazione interna è in mattonelle tipo monocottura tipiche dei primi anni 70, il bagno si presenta con pavimento in mattonelle di monocottura e rivestimento in ceramica.

La scala comune di accesso alla abitazione è realizzata con scalini di pietra.

A livello impiantistico si precisa:

- termico: nella abitazione è presente impianto termico corredato da radiatori in alluminio, risulta mancante però la caldaia, in quanto nel locale comune adibito a centrale termica posto al piano terra è presente solamente la caldaia della limitrofa unità immobiliare, ad oggi è sempre presente il basamento della vecchia caldaia. Per detto impianto, mancando la caldaia, non è stato possibile stabilire se sia funzionante, inoltre non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità e non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

- sanitario: la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite bollitore elettrico;

- elettrico: l'impianto elettrico è parte sotto traccia e parte esterno, lo stesso non risulta essere mai stato ammodernato, quindi risalente all'epoca di realizzazione dell'unità (anni 70); alla data del sopralluogo lo stesso era funzionante. Si precisa che per l'impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità,



██████████ e ██████████ con riserva di usufrutto con reciproco accrescimento hanno ceduta alla figlia ██████████ che ha acquistato in regime di separazione legale dei beni i diritti dell'intera nuda proprietà (1/1) sul bene oggetto di pignoramento distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore foglio 38 mappale 599 sub. 4;

2)- ricongiungimento di usufrutto morte di ██████████ in data ██████████ Voltura n. 11728.1/2009, Pratica n. LU0185547 in atti dal 23/10/2009;

3)- ricongiungimento di usufrutto morte di ██████████ in data ██████████ Voltura n. 11730.1/2009, Pratica n. LU0185549 in atti dal 23/10/2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 05/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Lucca il 11/09/2012
Reg. gen. 11859 - Reg. part. 1606
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Spese: € 55.000,00
Percentuale interessi: 5,449 %
Rogante: Notaio Marzio Villari
Data: 05/09/2012
N° repertorio: 54725
N° raccolta: 14130
Note: Reg. Part. n. 1606 del 11/09/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Marzio Villari del 05/09/2012 repertorio n. 54725/14130 a favore della Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Pietrasanta (LU) p.IVA 00174600460 contro ██████████ ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca e ██████████ nata a ██████████ in qualità di debitore non datore gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore foglio 38 mappale 599 sub. 4. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 110.000,00. A margine della nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 12/03/2025
Reg. gen. 3781 - Reg. part. 2897
Quota: 1/1
A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura



Note: Reg. Part. n. 2897 del 12/03/2025 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 24/02/2025 repertorio n. 170 a favore della società [REDACTED] S.R.L. con sede in Milano p.IVA 12122940963 contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sui diritti dell'inetra piena proprietà (1/1) del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore foglio 38 mappale 599 sub. 4. A margine della nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni.

Oneri di cancellazione

Gli oneri per la cancellazione delle formalità sopra riferite sono a carico della procedura.

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 05/05/2026.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'analisi del vigente Piano Operativo disponibile sul sito istituzionale del Comune di Camaiore si evince che l'area di sedime ed il fabbricato ricadono in zona:

completamente ricompreso in zona Art. 57. Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2).

Vedasi allegato alla relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto inviato nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica dell'intero fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Camaiore, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.



Si fa presente che il Comune di Camaiore ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Camaiore, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni il corpo originario del fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967, in seguito lo stesso non ha subito interventi o mutazione di destinazione per i quali erano necessari autorizzazione e/o permessi edilizi ad eccezione di quanto sotto rilevato:

1)- Licenza Edilizia n. 15 del 14/01/1963 rilasciata al conto di [REDACTED] [REDACTED] per l'ampliamento di esistete fabbricato adibito ad attività commerciale. Nei documenti ricevuti non è presente ne la dichiarazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori; **inoltre non è presente il relativo nulla-osta per l'edificazione del fabbricato ricompreso nella fascia di rispetto del Fosso di Confine del Bagno posto lungo il lato nord del fabbricato;**

2)- Licenza Edilizia n. 671 del 19/08/1969 rilasciata al conto di [REDACTED] [REDACTED] per l'ampliamento e sopraelevazione di esistete fabbricato. Nei documenti ricevuti non è presente ne la dichiarazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori; **inoltre non è presente il relativo nulla-osta per l'edificazione del fabbricato ricompreso nella fascia di rispetto del Fosso di Confine del Bagno posto lungo il lato nord del fabbricato.**

Dalle ricerche eseguite sono emersi altri titoli edilizi, che però non interessano direttamente l'unità oggetto di valutazione:

3)- Nulla-osta n. 352 del 20/09/1968 rilasciato al conto di [REDACTED] [REDACTED], per l'installazione di una copertura in plastica davanti ad attività commerciale (piano terra);

4)- Domanda di Condonio Edilizio Legge 47/85 Prot. Gen. n. 6783 del 25/09/1986 richiesta da [REDACTED] [REDACTED] per il cambio di destinazione da negozio a civile abitazione dell'unità immobiliare distinta dal mappale 599 sub. 3 foglio 38 di Camaiore posta al piano terra. Domanda di condono non ancora evasa per la quale il Comune di Camaiore ha richiesto integrazioni in data 06/09/2022, integrazione non ancora pervenuta alla data della presente perizia;

5)- Concessione Edilizia n. 328 del 29/10/1987 al conto di [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un piccolo ponte. Nei documenti ricevuti non è presente ne la dichiarazione di inizio lavori ne la comunicazione di fine lavori; è presente documentazione dalla quale si evince che è stata rilasciata la concessione per il canone demaniale, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto presso il Consorzio di Bonifica 1 Toscana Nord (concessione allegata alla presente relazione).

Si precisa che tra i documenti ricevuti e rintracciati a seguito delle ricerche fatte, non è presente il certificato di abitabilità, pertanto si ritiene che l'appartamento ne sia sprovvisto.

Dall'analisi degli elaborati grafici, allegati all'ultimo titolo edilizio, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

a)- frazionamento, senza titolo, in due unità abitative dell'originario appartamento posto al piano primo autorizzato con la L.E. n. 671 del 1969, realizzato probabilmente in corso d'opera in quanto la planimetria



catastale agli atti del 1972 rappresentata l'esatta consistenza del bene di proprietà dell'esecutata [REDACTED];

b)- realizzazione di una maggiore superficie e volume dell'intero fabbricato rispetto a quanto autorizzato con L.E. n. 671 del 1969, si precisa che una parte di detta volumetria, è oggetto della domanda di condono edilizio presentata dall'esecutata [REDACTED] e riguarda l'unità posta al piano terra. Domanda di condono in attesa di definizione;

c)- mancato rispetto della distanza dal confine sud, il fabbricato si trova da detto confine ad una distanza ricompresa tra i ml. 4,56 e ml. 4,82;

d)- diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta mediante la chiusura ed apertura di vani porte, la realizzazione di nuove pareti interne, diversa ubicazione della scala di accesso agli appartamenti che risulta essere esterna alla sagoma del fabbricato e realizzazione di servizio igienico;

e)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza;

f)- la scala comune è stata realizzata esternamente alla sagoma del fabbricato

g)- la scala comune, con particolare riferimento alla seconda rampa che immette agli appartamenti, presenta una larghezza di ml. 1,00 , inoltre la realizzazione del parapetto in muratura sul pianerottolo ha avuto la conseguenza di aver ridotto la larghezza del passaggio ad una luce inferiore a ml. 1,00 , in contrasto coi disposti della Legge 13/89.

A livello prospettico, sul fabbricato, non si sono evidenziate particolari difformità, ad eccezione dell'ampliamento del terrazzo posto sul lato ovest, diversa ubicazione della scala esterna di accesso agli appartamenti del piano primo; realizzazione di nuove finestre di corredo dell'appartamento oggetto di valutazione.

Per meglio individuare quanto sopra descritto si rimanda all'allegata planimetria dove sono riportati lo stato licenziato del 1969 e lo stato di fatto del bene oggetto di valutazione.

Si ricorda nuovamente che non è stata eseguita la puntuale verifica plano-volumetria dell'intero edificio, il suo posizionamento sul lotto di terreno e le distanze dai fabbricati limitrofi, in quanto alcune parti dello stesso non sono oggetto di pignoramento e sono di proprietà di terze persone.

Relativamente alle sistemazioni esterne comuni, quali cancello di ingresso, passerella pedonale, recinzioni, camminamenti e lastrici, si fa presente che il sottoscritto Esperto non ha rinvenuto specifici titoli edilizi, pertanto la loro regolarizzazione, se necessaria, resterà a carico del futuro aggiudicatario e degli altri aventi titolo del complesso immobiliare.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sul bene, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.



Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, se ammissibile, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Da informazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Camaione, parrebbe che il frazionamento in due unità immobiliari realizzato al piano primo, sia per gli standard urbanistici attuali ammissibile, ma non si esclude che per ottenere la sanatoria debba essere coinvolta anche la proprietà dell'unità confinante.

Come riferitomi dal tecnico comunale, la completa regolarizzazione del fabbricato resta però vincolata al nulla-osta del Genio Civile della Regione Toscana riguardo alla distanza dal canale denominato Fosso di Confine del Bagno.

A tale proposito si riporta il comma 3 dell'art. 3 della Legge Regionale 41/2018: *“Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 22, comma 2, lettera e), della legge regionale n. 79/2012, nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al comma 5, sul patrimonio edilizio esistente, legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento, sono consentiti, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti. **Non sono comunque consentiti i frazionamenti** ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, interventi quali quelli di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche”.*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vista la morfologia e caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto di valutazione si ritiene che lo stesso, per sua natura, sia soggetto ad oneri di tipo condominiale.

Si precisa che il complesso immobiliare è costituito da complessive 5 unità immobiliari pertanto non vi è l'obbligo di avere amministratore di condominio.

L'eventuale rifacimento della copertura, delle facciate, la manutenzione della resede comune, dell'impianto di smaltimento reflui, risulta pertanto a carico del bene oggetto di pignoramento in via proporzionale con le altre unità del complesso edilizio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaione (LU) - via dell'Arginvecchio n. 587

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di fabbricato indipendente di maggiore mole elevato su due piani fuori terra, posto in Comune di Camaione via dell'Arginvecchio n. 587. Il fabbricato, nel complesso, è composto da 5 unità immobiliari tre adibite a negozio poste al solo piano terra e due al piano primo ad uso civile abitazione. Il bene oggetto di stima, posto al piano primo, è composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e numero due camere con terrazzo; corredo il bene piccolo locale ad uso ripostiglio con accesso dall'esterno posto sul vano scale di seguito descritto e soffitta morta alla quale si accede da piccola botola sul solaio ubicata nel locale cucina. L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento alla scala esterna di accesso al bene, del locale tecnico adibito a centrale termica posto al piano terra e dall'area libera dal fabbricato di cui al mappale 599, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza. Si accede al fabbricato direttamente dalla via dell'Arginvecchio attraverso passerella pedonale posta sul canale denominato "Fosso di Confine del Bagno" facente parte del Reticolo Idrografico della Regione Toscana, che immette nella resede di cui al mappale 599 ed in seguito da vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877. Si precisa che la prima rampa delle scale comuni di accesso agli appartamenti del piano primo ricade sul mappale 877 di



proprietà della sig.ra [REDACTED] nella quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella quota di 1/4 ciascuno (non oggetto di pignoramento); nell'atto di provenienza sotto citato viene riportato "in estensione alla corte comune a tutte le unità del complesso e rappresentata nel residuo scoperto del mappale 599, viene destinata anche altra porzione di area giacente sul lato mare del ridetto mappale 599 e distinta dal mappale 480 porzione b che oggi ha assunto il nuovo numero 877, a seguito del frazionamento n. 91 dell'anno 1980 della misura di mq. 180". Dal sopralluogo è emerso, inoltre, che è possibile accedere con autoveicoli al bene attraverso piccolo ponticello carrabile realizzato con C.E. n. 328 del 29/10/1987, posto sopra l'esistente fosso, ponte che immette in una strada inghiaiaata sull'odierno mappale 2324 (ex. mappale 153 al Catasto Terreni) e che prosegue lungo il confine sud sui mappali 924 e 599, in seguito, si accede all'appartamento pedonalmente dal vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877. Si precisa che per detta servitù non si sono rintracciate specifiche trascrizioni, si fa presente però che la Concessione Edilizia n. 328 del 1987 è stata richiesta dalla sig.ra [REDACTED], che il mappale 2324 è di proprietà dell'esecutata, ma non è oggetto di pignoramento, detto bene (mappale 2324) gode del diritto di passo sul mappale 924, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza Notaio Roberto Tolomei del 1984 sotto citato. Il bene comunque non risulta intercluso in quanto l'accesso avviene attraverso l'esistente passerella pedonale, infatti il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] con atto Notaio Roberto Tolomei del 1984 ed il ponte carrabile è stato realizzato dopo l'anno 1987. L'abitazione presenta una superficie utile a pavimento di circa mq. 50 ed altezza interna di circa ml. 2,90; terrazzo di corredo avente superficie di circa mq. 13; ripostiglio esterno con superficie utile a pavimento di circa mq. 2,40 ed altezza interna di circa ml. 1,84. SI RACCOMANDA DI BEN ANALIZZARE IL PARAGRAFO "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 599, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.650,00

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto verrà applicato il procedimento sintetico-comparativo, le fasi del procedimento prevedono:

1. Individuazione del parametro tecnico di riferimento;
2. Selezione del campione di beni immobiliari simili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche tecniche per la comparazione;
3. Analisi della distribuzione di frequenza dei prezzi unitari (o parametrici);
4. Comparazione tra il valore del bene da stimare ed il prezzo più frequente tra quelli rilevati nel mercato;
5. Calcolo della superficie convenzionale e/o commerciale;
6. Stima del valore di mercato.



Si premette che la zona dove è ubicato il bene oggetto di valutazione è posta sul confine con il Comune di Pietrasanta, che ha un mercato molto diverso da quello del Comune di Camaiore, pertanto si sono riscontrati problemi per individuare comparabili adeguanti.

Nella zona limitrofa, comunque, si sono individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 2020 n. 2640 di reg. part. unità di categoria A/3 corredata da C/6, in via Secco snc, Camaiore, superficie commerciale circa mq. 147,84 , valore di compravendita € 220.000,00 prezzo medio €/mq. 1.488,10;

3)- trascrizione del 04/08/2023 n. 10404 di reg. part. unità di categoria A/3, in via Gaetano Donizetti n. 23, Camaiore, superficie commerciale circa mq. 158 , valore di compravendita € 180.000,00 prezzo medio €/mq. 1.139,24.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in €/mq 1.313,67 , tenuto conto delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, delle notevoli problematiche urbanistiche riscontrate, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza delle parti comuni a corredo e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camaiore (LU) - via dell'Arginvecchio n. 587	66,65 mq	1.000,00 €/mq	€ 66.650,00	100,00%	€ 66.650,00
				Valore di stima:	€ 66.650,00

Valore di stima: € 66.650,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri professionali per richiesta di titolo in sanatoria ed eventuali pareri con esclusione delle spese vive/sanzioni.	4.000,00	€
Oneri professionali per presentazione di pratica di aggiornamento Catasto Terreni (PRGEO) con esclusione delle spese vive/sanzioni.	1.500,00	€
Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi occulti.	20,00	%



Valore finale di stima: € 47.820,00

Gli importi degli oneri professionali sopra stimati, come specificato, non comprendono le spese vive da sostenere, e le sanzioni dovute, nello specifico si precisa che la sanzione amministrativa dovuta che, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.032,00".

Infine si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima.

Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se un altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

SI RACCOMANDA DI BEN ANALIZZARE IL PARAGRAFO "REGOLARITÀ EDILIZIA"

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.

Lucca, li 07/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dinelli Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Elaborato grafico stato autorizzato – stato esistente
- ✓ Copia concessione demaniale ponte carrabile
- ✓ Comunicazione Consorzio Bonifica 1 Toscana Nord



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - via dell'Arginvecchio n. 587

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di fabbricato indipendente di maggiore mole elevato su due piani fuori terra, posto in Comune di Camaiore via dell'Arginvecchio n. 587. Il fabbricato, nel complesso, è composto da 5 unità immobiliari tre adibite a negozio poste al solo piano terra e due al piano primo ad uso civile abitazione. Il bene oggetto di stima, posto al piano primo, è composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e numero due camere con terrazzo; correda il bene piccolo locale ad uso ripostiglio con accesso dall'esterno posto sul vano scale di seguito descritto e soffitta morta alla quale si accede da piccola botola sul solaio ubicata nel locale cucina. L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento alla scala esterna di accesso al bene, del locale tecnico adibito a centrale termica posto al piano terra e dall'area libera dal fabbricato di cui al mappale 599, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza. Si accede al fabbricato direttamente dalla via dell'Arginvecchio attraverso passerella pedonale posta sul canale denominato "Fosso di Confine del Bagno" facente parte del Reticolo Idrografico della Regione Toscana, che immette nella resede di cui al mappale 599 ed in seguito da vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877. Si precisa che la prima rampa delle scale comuni di accesso agli appartamenti del piano primo ricade sul mappale 877 di proprietà della sig.ra [REDACTED] nella quota di 1/2 e [REDACTED] e [REDACTED] nella quota di 1/4 ciascuno (non oggetto di pignoramento); nell'atto di provenienza sotto citato viene riportato "in estensione alla corte comune a tutte le unità del complesso e rappresentata nel residuo scoperto del mappale 599, viene destinata anche altra porzione di area giacente sul lato mare del ridetto mappale 599 e distinta dal mappale 480 porzione b che oggi ha assunto il nuovo numero 877, a seguito del frazionamento n. 91 dell'anno 1980 della misura di mq. 180". Dal sopralluogo è emerso, inoltre, che è possibile accedere con autoveicoli al bene attraverso piccolo ponticello carrabile realizzato con C.E. n. 328 del 29/10/1987, posto sopra l'esistente fosso, ponte che immette in una strada inghiaiaata sull'odierno mappale 2324 (ex. mappale 153 al Catasto Terreni) e che prosegue lungo il confine sud sui mappali 924 e 599, in seguito, si accede all'appartamento pedonalmente dal vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877. Si precisa che per detta servitù non si sono rintracciate specifiche trascrizioni, si fa presente però che la Concessione Edilizia n. 328 del 1987 è stata richiesta dalla sig.ra [REDACTED], che il mappale 2324 è di proprietà dell'esecutata, ma non è oggetto di pignoramento, detto bene (mappale 2324) gode del diritto di passo sul mappale 924, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza Notaio Roberto Tolomei del 1984 sotto citato. Il bene comunque non risulta intercluso in quanto l'accesso avviene attraverso l'esistente passerella pedonale, infatti il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata [REDACTED] il [REDACTED] con atto Notaio Roberto Tolomei del 1984 ed il ponte carrabile è stato realizzato dopo l'anno 1987. L'abitazione presenta una superficie utile a pavimento di circa mq. 50 ed altezza interna di circa ml. 2,90; terrazzo di corredo avente superficie di circa mq. 13; ripostiglio esterno con superficie utile a pavimento di circa mq. 2,40 ed altezza interna di circa ml. 1,84. SI RACCOMANDA DI BEN ANALIZZARE IL PARAGRAFO "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 599, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'analisi del vigente Piano Operativo disponibile sul sito istituzionale del Comune di Camaiore si evince che l'area di sedime ed il fabbricato ricadono in zona: completamente ricompreso in zona Art. 57. Parchi territoriali e fluviali di interesse locale (P2). Vedasi allegato alla relazione.



Prezzo base d'asta: € 47.820,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.820,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaione (LU) - via dell'Arginvecchio n. 587		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 599, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	66,65 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, si trova in non ottimali condizioni di uso e conservazione, in particolare si vuole evidenziare che lo stesso presenta ancora le rifiniture risalenti agli anni 70; nella bassa soffitta sono presenti impianti e varie cisterne di eternit, inoltre la stessa non è indipendente dalla porzione di soffitta che corredata l'altro appartamento del complesso, distinto dal mappale 599 sub. 5 foglio 38 di Camaione. Infine non si è potuto appurare se la botola di accesso alla soffitta posta nel locale cucina sia l'unico accesso, se fosse così è plausibile che il bene subisca servitù di accesso a detta soffitta da parte dell'unità limitrofa.		
Descrizione:	Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di fabbricato indipendente di maggiore mole elevato su due piani fuori terra, posto in Comune di Camaione via dell'Arginvecchio n. 587. Il fabbricato, nel complesso, è composto da 5 unità immobiliari tre adibite a negozio poste al solo piano terra e due al piano primo ad uso civile abitazione. Il bene oggetto di stima, posto al piano primo, è composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e numero due camere con terrazzo; corredata il bene piccolo locale ad uso ripostiglio con accesso dall'esterno posto sul vano scale di seguito descritto e soffitta morta alla quale si accede da piccola botola sul solaio ubicata nel locale cucina. L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento alla scala esterna di accesso al bene, del locale tecnico adibito a centrale termica posto al piano terra e dall'area libera dal fabbricato di cui al mappale 599, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza. Si accede al fabbricato direttamente dalla via dell'Arginvecchio attraverso passerella pedonale posta sul canale denominato "Fosso di Confine del Bagno" facente parte del Reticolo Idrografico della Regione Toscana, che immette nella resede di cui al mappale 599 ed in seguito da vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877. Si precisa che la prima rampa delle scale comuni di accesso agli appartamenti del piano primo ricade sul mappale 877 di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nella quota di 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nella quota di 1/4 ciascuno (non oggetto di pignoramento); nell'atto di provenienza sotto citato viene riportato "in estensione alla corte comune a tutte le unità del complesso e rappresentata nel residuo scoperto del mappale 599, viene destinata anche altra porzione di area giacente sul lato mare del ridetto mappale 599 e distinta dal mappale 480 porzione b che oggi ha assunto il nuovo numero 877, a seguito del frazionamento n. 91 dell'anno 1980 della misura di mq. 180". Dal sopralluogo è emerso, inoltre, che è possibile accedere con autoveicoli al bene attraverso piccolo ponticello carrabile realizzato con C.E. n. 328 del 29/10/1987, posto sopra l'esistente fosso, ponte che immette in una strada inghiaia sul odierno mappale 2324 (ex. mappale 153 al Catasto Terreni) e che prosegue lungo il confine sud sui mappali 924 e 599, in seguito, si accede all'appartamento pedonalmente dal vano scale esterno comune che diparte dal mappale 877. Si precisa che per detta servitù non si sono rintracciate specifiche trascrizioni, si fa presente però che la Concessione Edilizia n. 328 del 1987 è stata richiesta dalla sig.ra [REDACTED], che il mappale 2324 è di proprietà dell'esecutata, ma non è oggetto di pignoramento, detto bene (mappale 2324) gode del diritto di passo sul mappale 924, il tutto come stabilito nell'atto di provenienza Notaio Roberto Tolomei del 1984 sotto citato. Il bene comunque non risulta intercluso in quanto l'accesso avviene attraverso l'esistente passerella pedonale, infatti il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] con atto Notaio Roberto Tolomei del 1984 ed il ponte carrabile è stato realizzato dopo l'anno 1987. L'abitazione presenta una superficie utile a pavimento di circa mq. 50 ed altezza interna di circa ml. 2,90; terrazzo di corredo avente superficie di circa mq. 13; ripostiglio esterno con superficie utile a pavimento di circa mq. 2,40 ed altezza interna di circa ml. 1,84. SI RACCOMANDA DI BEN ANALIZZARE IL PARAGRAFO "REGOLARITÀ EDILIZIA"		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Lucca il 11/09/2012

Reg. gen. 11859 - Reg. part. 1606

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Spese: € 55.000,00

Percentuale interessi: 5,449 %

Rogante: Notaio Marzio Villari

Data: 05/09/2012

N° repertorio: 54725

N° raccolta: 14130

Note: Reg. Part. n. 1606 del 11/09/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Marzio Villari del 05/09/2012 repertorio n. 54725/14130 a favore della Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Pietrasanta (LU) p.IVA 00174600460 contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca e Venturini Chiara nata a Pietrasanta (LU) il 16/12/1987 in qualità di debitore non datore gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore foglio 38 mappale 599 sub. 4. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 110.000,00. A margine della nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 12/03/2025

Reg. gen. 3781 - Reg. part. 2897

Quota: 1/1

A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Reg. Part. n. 2897 del 12/03/2025 atto esecutivo o cautelare, verbale pignoramento immobili atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 24/02/2025 repertorio n. 170 a favore della società

[REDACTED] S.R.L. con sede in Milano p.IVA 12122940963 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui diritti dell'intera piena proprietà (1/1) del bene immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore foglio 38 mappale 599 sub. 4. A margine della nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni.

