

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 238.800,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



## INCARICO

---

In data 19/06/2024, il sottoscritto Geom. Roberti Alessandro, con studio in Viale San Concordio n° 454 - 55100 - Lucca (LU), email [tecnicroberti@gmail.com](mailto:tecnicroberti@gmail.com), PEC [alessandro.roberti@geopec.it](mailto:alessandro.roberti@geopec.it), Tel. 0583515373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Via Italica n° 109/A - Lido di Camaiore, piano T12

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, posta al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato e provvista da piccola porzione di resede esclusiva utilizzata come posto auto. L'appartamento, realizzato nei primi anni settanta, risulta così composto. Attraverso una scala esterna, a cui si accede dalla porzione di resede esclusiva, si raggiunge il piano primo dove troviamo un vano ingresso, locale ad uso soggiorno ed altro locale ad uso cucina con adiacente ampia terrazza, disimpegno, due camere, servizio igienico con piccolo terrazzino; attraverso altra rampa di scale interne si accede ai locali sottotetto composti da due ampi locali, altro vano utilizzato impropriamente come seconda cucina, servizio igienico ed alcuni locali con altezze esigue ad uso ripostiglio. Provvisto di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. L'abitazione distante circa 500/600 in linea d'aria dal mare, risulta ubicata in una zona ottimamente servita da attività commerciali di qualsiasi genere e tipo, che la rendono quindi molto appetibile sia come abitazione abituale anche per nuclei numerosi sia come casa vacanze.

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 Italica n° 109/A - Lido di Camaiore, piano T12

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione agli atti risulta completa pertanto non appare necessario effettuare alcun tipo di integrazione.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

I proprietari sopra indicati risultano essere eredi della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta in data 09/12/2020 a seguito della registrazione del testamento pubblico ai rogiti del Notaio M. Cariello di Pisa in data 12/01/2021, repertorio 28519. Si precisa che gli stessi hanno accettato l'eredità con beneficio d'inventario. La Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava essere proprietaria per i diritti dell'intero in seguito alla sentenza di divisione n° 1472/2018 emessa dal Tribunale di Lucca in data 09/10/2018 rep. 2659.

## CONFINI

---

Confinano : A settentrione area su mappale 1686, a levante e meridione mappale 1690, a ponente mappale 1688, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali abitazione - P1	84,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	1
Terrazza - P1	25,00 mq	26,00 mq	0,3	7,80 mq	0,00 m	1
Locali sottotetto " parzialmente abitabili" - P2	53,00 mq	64,00 mq	0,5	32,00 mq	2,10 m	2



Locali sottotetto con altezza inferiore a mt. 1,50 - P2	40,00 mq	47,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto - PT	14,00 mq	14,00 mq	0,1	1,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie calcolata in base al DPR 138/1998

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1972 al 30/05/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1689, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Piano 1-2 Graffato 1687
Dal 30/05/1986 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 1689, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8.5 Superficie catastale 112 mq Rendita € 1.145,76 Piano T-1-2 Graffato 1687

L'intestazione catastale non risulta corrispondere a quella reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	1689	3	2	A2	3	8.5	112 mq	1145,76 €	T12	1687



## **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria in atti corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi per quanto riguarda la distribuzione planimetrica dei locali, con l'eccezione dell'indicazione della destinazione di alcuni locali e nello specifico del piccolo bagno e della cucina nei locali sottotetto.

## **PRECISAZIONI**

---

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroilluminanti;

## **PATTI**

---

Dalla lettura degli atti pubblici non sono stati rilevati patti.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione generale in seguito alla mancata realizzazione nel corso degli anni di interventi di conservazione.

## **PARTI COMUNI**

---

L'unità immobiliare risulta inserita all'interno di un più ampio fabbricato. In adiacenza e sottostante l'abitazione oggetto di procedura risultano presenti altre unità immobiliari in proprietà di terzi. Sostanzialmente quindi risulta inserito all'interno di un fabbricato condominiale e risultano presenti



comproprietà ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto. In considerazione del contesto condominiale in cui è inserito presumibilmente potrebbero essere presenti servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, derivanti dalla tipologia costruttiva del fabbricato di tipo condominiale, per quanto riguarda gli scarichi, impianti, ecc.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta realizzato nei primi anni settanta, con struttura in cemento armato, tamponatura in laterizio. Solaio interpiano e del tetto in laterocemento, copertura in cotto. Rifinito con intonaco di tipo civile e tinteggiatura. Infissi in parte in legno ed in parte in alluminio. Impianto elettrico ed idraulico vetusti e non a norma. Il posto auto scoperto su resede esclusiva pavimentata. L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 l'immobile risultava occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1972 al 14/08/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Barsottelli	23/12/1972	17382	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	17/01/1973		1161
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Viareggio	03/01/1973	86	149		
Dal 14/08/2009 al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione Successione Testamentaria (VEDASI NOTA 1)</b>			



09/10/2018		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Registro Viareggio	13/08/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	07/09/2010		9835
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Viareggio	13/08/2010	639	9990/10		
Dal 09/10/2018 al 09/12/2020	**** Omissis ****	<b>Sentenza per divisione n° 1472/2018 (VEDASI NOTA 2)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Lucca	09/10/2018	2659	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Lucca	10/05/2024		6032
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 09/12/2020	**** Omissis ****	<b>Registrazione testamento Pubblico ed accettazione eredità beneficiata (VEDASI NOTA 3)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Cariello	12/01/2021	28519	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pisa	13/01/2021	307			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(NOTA 1) La Denuncia di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è testamentaria a seguito della pubblicazione del testamento ai rogiti del Notaio M. Cariello in data 02/09/2009 al n° 16163/4913 di repertorio, trascritto a Lucca in data 29/09/2009 al n° 10129 di registro particolare.



(NOTA 2) Con la sentenza veniva assegnata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva. La stessa sentenza è oggetto della condizione sospensiva per dichiarazione dell'obbligo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al versamento dei conguagli agli altri aventi diritto nella misura di cui alla sentenza, subordinando quindi l'attribuzione in proprietà esclusiva all'integrale versamento degli stessi conguagli. Ad oggi il versamento a favore degli altri aventi diritto non risulta essere ancora stato effettuato. Gli stessi soggetti sono intervenuti nella presente procedura in qualità di creditori.

(NOTA 3) In seguito al decesso della Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 09/12/2020 la proprietà si è trasferita ai Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito della richiesta di registrazione di testamento pubblico ai rogiti del Notaio M. Cariello del 12/01/2021 e registrato a Pisa in data 13/01/2021. Successivamente gli stessi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario trascritte a Lucca ai numeri di registro particolare 7650 del 12/06/2024; 7651 del 12/06/2024; 7652 del 12/06/2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 30/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 25/11/2019  
Reg. gen. 18790 - Reg. part. 2977  
Quota: 1/3  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.735,00  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 14/01/2019  
N° repertorio: 66/2019  
Note: Oltre ai diritti di 1/3 della nuda proprietà veniva iscritta ipoteca anche alla quota 1/1 dell'usufrutto.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Lucca il 23/12/2021  
Reg. gen. 23178 - Reg. part. 3304  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 79.664,00  
Spese: € 42.369,40  
Interessi: € 7.966,40  
Percentuale interessi: 10,00 %  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 1472/2018



- **Ipoteca legale** derivante da Divisione  
Iscritto a Lucca il 10/05/2024  
Reg. gen. 7949 - Reg. part. 952  
Quota: 1/1  
Importo: € 79.664,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 79.664,00  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 2659
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione  
Iscritto a Lucca il 10/05/2024  
Reg. gen. 7949 - Reg. part. 953  
Quota: 1/1  
Importo: € 16.108,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.108,00  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 2659

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 06/03/2024  
Reg. gen. 3942 - Reg. part. 2977  
Quota: 6/18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Rettificata dalla trascrizione 12639 del 2024
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 08/10/2024  
Reg. gen. 16652 - Reg. part. 12639  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Rettifica la trascrizione 2977 del 20224

### **Oneri di cancellazione**

L'onere di cancellazione a carico della procedura.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare risulta inserita, nel Piano Operativo vigente, all'interno della zona omogenea denominata " Aree dei tessuti dalla geometria variabile a margine non compatto B2 " e normata all'articolo 23.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato nel corso degli anni è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n° 595 dell'11/11/1971 rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale veniva autorizzata la costruzione di un fabbricato composto da uffici e negozi al piano terreno e appartamenti per abitazione al piano primo, previa demolizione del fabbricato rurale esistente. Volturata al conto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 11/11/1971.
- 2) In data 18/12/1972 venne rilasciata al n° 243 di protocollo permesso di abitabilità sia per i locali posti al piano terra che al piano primo.
- 3) In data 18/03/1986 al n° 1046 di protocollo venne presentata domanda di Condono Edilizio consistenti in " Costruzioni di locali di ripostiglio, modifiche interne e prospettiche dovute a finestre " a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 960 del 29/05/1998.

### ***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.

A seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 960/1998 vennero regolarizzate una serie di difformità realizzate in corso d'opera nell'anno 1972. Confrontando gli elaborati grafici rilasciati con lo stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo sono emerse alcune incongruenze, che possono essere così sinteticamente elencate :

- 1) Nel locale cucina la porta per accedere alla terrazza risulta rappresentata come finestra. Non è dato sapere, visto che gli elaborati grafici dei prospetti non dissipano senza alcuna ombra di dubbio la questione, se tale rappresentazione è conseguenza di un errore grafico nella fase di predisposizione dell'elaborato rilasciato con la Concessione Edilizia in Sanatoria oppure se frutto di interventi successivi. A parere dello scrivente è plausibile sostenere che la porta fosse stata presente già a quel tempo e ad avvalorare tale tesi viene incontro la



planimetria catastale a variazione presentata in data 30/05/1986, dove la porta è rappresentata. In tutte e due le ipotesi sarà comunque necessario definire la questione da un punto di vista edilizio o con la presentazione di una sanatoria edilizia ordinaria oppure in alternativa con la richiesta di rettifica del Condo Edilizio rilasciato.

2) Il bagno posto nei locali sottotetto, sempre negli elaborati grafici del Condo Edilizio, è indicato come ripostiglio mentre nella planimetria catastale come doccia. Valgono anche in questo caso in gran parte le considerazioni sopra esposte per la porta finestra con la seguente eccezione. Nel caso in cui il Comune di Camaiore non riscontrasse/convenisse anche in questo caso l'errata indicazione (ripostiglio invece che doccia/bagno) risulterebbe impossibile sanare in via ordinaria tale servizio igienico, in quanto mancante dell'altezza minima media pari a m. 2,40 richiesta dai requisiti igienico sanitari. Il mantenimento quindi del servizio igienico sarà possibile soltanto se verrà riscontrata l'errata indicazione negli elaborati e quindi rettificata. In alternativa si dovrà procedere alla rimessa in pristino.

3) Nei locali sottotetto non è indicato il tamponamento di una parete divisoria interna tra l'ampio locale ed un ripostiglio non praticabile

4) In alcuni locali destinati a ripostiglio è stata ricavata una seconda cucina che dovrà essere rimossa

5) Il condono edilizio prevedeva la regolarizzazione di alcune modifiche prospettiche ed interne ma escludeva quelle volumetriche. L'altezza in gronda del fabbricato rilevata risulta essere pari a m. 6.83 contro i m. 6,70 indicati nella Concessione Edilizia originaria n° 595/1971. Nessuna altezza è stata indicata negli elaborati grafici allegati al Condo Edilizio. Tale differenza di cm. 13, rilevata dagli elaborati della CE 595/1971, rientra comunque al limite delle tolleranze ordinarie del 2% previste dal DPR.380/2001 e non si rileva quindi la necessità di ulteriori verifiche ai sensi dell'art. 34 bis, introdotto dal "Salva Casa" che risulterebbero essere ancora più generose.

Si rileva comunque la necessità in ogni caso, al fine di rendere pienamente conforme l'unità immobiliare, della presentazione al Comune di Camaiore di una istanza, come rettifica del condono edilizio oppure in alternativa una sanatoria ordinaria, questo in base alle valutazioni dei tecnici Comunali. Per tale adempimenti si stima quindi un costo complessivo pari ad €. 6.000,00 (Euro seimila).

E' opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, vista anche la sovrapposizione delle normative ad oggi vigenti ed in continuo cambiamento e le interpretazioni dei vari uffici. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In base a quanto riferito in sede di sopralluogo non risulta presente l'Amministratore condominiale, in quanto non obbligatorio, e non risultano presenti spese condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non risulta necessario formare più lotti in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Via Italica n° 109/A - Lido di Camaiore, piano T12  
Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, posta al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato e provvista da piccola porzione di resede esclusiva utilizzata come posto auto. L'appartamento, realizzato nei primi anni settanta, risulta così composto. Attraverso una scala esterna, a cui si accede dalla porzione di resede esclusiva, si raggiunge il piano primo dove troviamo un vano ingresso, locale ad uso soggiorno ed altro locale ad uso cucina con adiacente ampia terrazza, disimpegno, due camere, servizio igienico con piccolo terrazzino; attraverso altra rampa di scale interne si accede ai locali sottotetto composti da due ampi locali, altro vano utilizzato impropriamente come seconda cucina, servizio igienico ed alcuni locali con altezze esigue ad uso ripostiglio. Provvisto di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. L'abitazione distante circa 500/600 in linea d'aria dal mare, risulta ubicata in una zona ottimamente servita da attività commerciali di qualsiasi genere e tipo, che la rendono quindi molto appetibile sia come abitazione abituale anche per nuclei numerosi sia come casa vacanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1689, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1687

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

Valore di stima del bene: € 288.045,37

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Camaiore (LU) - Via Italica n° 109/A - Lido di Camaiore, piano T12	143,20 mq	2.011,49 €/mq	€ 288.045,37	100,00%	€ 288.045,37
				Valore di stima:	€ 288.045,37

Valore di stima: € 288.045,37

### Deprezzamenti



<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia - riduzione del 15%	43206,80	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Arrotondamento	38,57	€

**Valore finale di stima: € 238.800,00**

La valutazione del bene 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 e di 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" (Comparabile 1, Comparabile 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. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall' OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate ) con riferimento al 02 semestre del 2024 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare.

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 03/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Roberti Alessandro

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Prospetto calcolo Stima MCA



- ✓ Altri allegati - Condono Edilizio 960/1998
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Trascrizione sentenza di divisione
- ✓ Altri allegati - Atto comparabile 1
- ✓ Altri allegati - Atto comparabile 2
- ✓ Altri allegati - Atto comparabile 3
- ✓ Altri allegati - Certificati residenza e stato civile eseguiti
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Abitabilità 243 del 1972



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Via Italica n° 109/A - Lido di Camaiore, piano T12  
Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, posta al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato e provvista da piccola porzione di resede esclusiva utilizzata come posto auto. L'appartamento, realizzato nei primi anni settanta, risulta così composto. Attraverso una scala esterna, a cui si accede dalla porzione di resede esclusiva, si raggiunge il piano primo dove troviamo un vano ingresso, locale ad uso soggiorno ed altro locale ad uso cucina con adiacente ampia terrazza, disimpegno, due camere, servizio igienico con piccolo terrazzino; attraverso altra rampa di scale interne si accede ai locali sottotetto composti da due ampi locali, altro vano utilizzato impropriamente come seconda cucina, servizio igienico ed alcuni locali con altezze esigue ad uso ripostiglio. Provvisto di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. L'abitazione distante circa 500/600 in linea d'aria dal mare, risulta ubicata in una zona ottimamente servita da attività commerciali di qualsiasi genere e tipo, che la rendono quindi molto appetibile sia come abitazione abituale anche per nuclei numerosi sia come casa vacanze.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1689, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1687  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta inserita, nel Piano Operativo vigente, all'interno della zona omogenea denominata " Aree dei tessuti dalla geometria variabile a margine non compatto B2 " e normata all'articolo 23.

**Prezzo base d'asta: € 238.800,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Camaione (LU) - Via Italica n° 109/A - Lido di Camaione, piano T12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1689, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, Graffato 1687	<b>Superficie</b>	143,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione generale in seguito alla mancata realizzazione nel corso degli anni di interventi di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, posta al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato e provvista da piccola porzione di resede esclusiva utilizzata come posto auto. L'appartamento, realizzato nei primi anni settanta, risulta così composto. Attraverso una scala esterna, a cui si accede dalla porzione di resede esclusiva, si raggiunge il piano primo dove troviamo un vano ingresso, locale ad uso soggiorno ed altro locale ad uso cucina con adiacente ampia terrazza, disimpegno, due camere, servizio igienico con piccolo terrazzino; attraverso altra rampa di scale interne si accede ai locali sottotetto composti da due ampi locali, altro vano utilizzato impropriamente come seconda cucina, servizio igienico ed alcuni locali con altezze esigue ad uso ripostiglio. Provvisto di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione di acqua calda. L'abitazione distante circa 500/600 in linea d'aria dal mare, risulta ubicata in una zona ottimamente servita da attività commerciali di qualsiasi genere e tipo, che la rendono quindi molto appetibile sia come abitazione abituale anche per nuclei numerosi sia come casa vacanze.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo effettuato in data 25/07/2024 l'immobile risultava occupato dall'esecutata **** Omissis ****.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Lucca il 25/11/2019  
Reg. gen. 18790 - Reg. part. 2977  
Quota: 1/3  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.735,00  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 14/01/2019  
N° repertorio: 66/2019  
Note: Oltre ai diritti di 1/3 della nuda proprietà veniva iscritta ipoteca anche alla quota 1/1 dell'usufrutto.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Lucca il 23/12/2021  
Reg. gen. 23178 - Reg. part. 3304  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 79.664,00  
Spese: € 42.369,40  
Interessi: € 7.966,40  
Percentuale interessi: 10,00 %  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 1472/2018
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione  
Iscritto a Lucca il 10/05/2024  
Reg. gen. 7949 - Reg. part. 953  
Quota: 1/1  
Importo: € 16.108,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.108,00  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 2659
- **Ipoteca legale** derivante da Divisione  
Iscritto a Lucca il 10/05/2024  
Reg. gen. 7949 - Reg. part. 952  
Quota: 1/1  
Importo: € 79.664,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 79.664,00  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 2659

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 06/03/2024

Reg. gen. 3942 - Reg. part. 2977

Quota: 6/18

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rettificata dalla trascrizione 12639 del 2024

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 08/10/2024

Reg. gen. 16652 - Reg. part. 12639

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica la trascrizione 2977 del 20224

