

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

CF:RCTLVC85A55L219Y

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

telefono: 0584391125

email: studioagr.ricottone@gmail.com

PEC: l.ricottone@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo

Pagina 1 di 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** su unità immobiliare per civile abitazione sita in Comune di Camaiore, fraz. Lido di Camaiore, via Giacomo Leopardi n. 25, della superficie commerciale di mq 117,6.

Più precisamente, trattasi di unità residenziale elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, oltre sottotetto non abitabile, porzione di più ampio fabbricato bifamiliare costituito da n. 2 unità immobiliari abitative indipendenti.

L'abitazione presenta superficie residenziale al piano terra (h int. 2,70 m) e superficie non residenziale al piano primo (h int min 2,13, h int max 3,43). Più precisamente, si compone di: ingresso-soggiorno-tinello con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e vano scale al piano terra; disimpegno, n. 3 vani ad uso ripostiglio, di cui uno con balcone sul lato est del fabbricato, e sottotetto non abitabile. Il tutto corredato di resede esclusivo su tre lati, veranda sul lato est dell'u.i., locale tecnico poco discosto sul confine nord della proprietà e locale ad uso autorimessa sul lato est del resede.

I ripostigli al piano primo sono di fatto adibiti a stanze abitabili, con una destinazione d'uso diversa da quella originaria (non residenziale). L'appartamento presenta inoltre una suddivisione interna non legittima, con tamponatura in cartongesso del vano scale, che rende indipendenti gli ingressi ai piani terra e primo. Si accede al piano terra dalla veranda coperta posta sul lato est dell'unità immobiliare, al piano primo mediante porta esterna dal lato sud del resede. Si evidenzia che il ripristino dello stato di diritto dei luoghi sarà a cura dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbriati del Comune di Camaiore al foglio 45, particella 105, sub 13, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 978,56 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 25, piano: T-1, intestata al non giusto conto di *** DATO OSCURATO ***. Dati identificativi derivanti da: variazione del 18/04/1997 in atti dal 18/04/1997 frazionamento di resede (n. A00763.1/1997).

Accessi:

Si accede alla proprietà da strada pubblica via Leopardi mediante due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

Confini:

Vi confinano beni *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , particella 105 sub 12, via Giacomo Leopardi mediante vialetto, salvo se altri e come meglio in fatto.

B

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** su manufatto ad uso autorimessa sito in Comune di Camaiore, fraz. Lido di Camaiore, via Giacomo Leopardi n. 25, della superficie catastale di mq 40 e commerciale mq 16.

Più precisamente, trattasi di corpo di fabbrica pertinenziale all'unità immobiliare di cui al corpo A, ubicato sul lato est del resede. Detta unità si compone di vano ad uso autorimessa, n. 3 locali di sgombero e piccolo servizio igienico. L'immobile è attualmente adibito a civile abitazione, con cambio di destinazione d'uso non legittimo e non sanabile. Il ripristino dello stato di diritto dei luoghi sarà a cura dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:



L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 45, particella 105, sub 14, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI N. 25, piano: T, intestata al non giusto conto di *** DATO OSCURATO ***. Dati identificativi derivanti da: variazione del 18/04/1997 in atti dal 18/04/1997 frazionamento di resede (n. A00763.1/1997)

Accessi:

Si accede all'unità immobiliare in oggetto da strada pubblica via Leopardi mediante due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

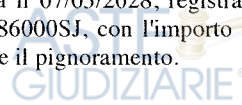
Confini:

Vi confinano beni [REDACTED] particella 105 sub 12, via Giacomo Leopardi mediante vialetto, salvo se altri e come meglio in fatto.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 668.454,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 534.763,60
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 07/05/2024, con scadenza il 07/05/2028, registrato il 05/06/2024 al n. 003386-serie 3T e codice identificativo TZ624T003386000SJ, con l'importo dichiarato di 4.800 euro/annui. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Sulla viltà del canone di affitto:

Il canone di locazione, riferito al cespite sopra dettagliato, è stabilito e concordato in €4.800 lordi annui da corrispondere in rate mensili anticipate di €400,00. Ai fini della valutazione, sono stati presi come riferimento i valori unitari locativi (€/mq superficie lorda) riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona OMI D4 "Periferica/LIDO DI CAMAIORE, FOSSA DELL'ABATE" per le abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, compresi fra un minimo di €/mq 9,50 ed un massimo di €/mq 12,80. Detti prezzi unitari sono stati maggiorati con un coefficiente pari al 20%, sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, da cui si ricavano valori unitari compresi fra un minimo di €/mq 11,40 ed un massimo di €/mq 15,36 e dai quali si ottiene un valore medio finale di €/mq 13,38.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile e dei prezzi unitari corretti sopra ricavati, si ottiene una oscillazione finale del prezzo di locazione ordinario del bene compreso tra €1.504,80 ed €2.027,52 mensili. Oscillazione dipendente dalla consistenza e dalle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni.

In riferimento all'art. 2923 comma III c.c. si conclude pertanto che il canone di locazione mensile convenuto è da ritenersi vile in quanto stipulato ad un importo inferiore di 1/3 al giusto prezzo.





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** n. 2268 del 20/12/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , per Euro 500.000,00 di cui Euro 250.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito D'ambra Renato, Notaio in Prato, in data 03/12/2013 rep. 50738/13418.

ipoteca **volontaria** n. 520 del 30/03/2015 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito D'ambra Renato, Notaio in Prato, in data 18/03/2015 rep. 51732/13995.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare n. 11829 del 19/09/2024 a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Lucca, in data 27/08/2024 rep. 3766.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Tolomei Rodolfo, Notaio in Camaiore, del 13/06/1997 rep. 64238/12647, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 09/07/1997 al n. 6005 di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** per i



diritti di 1/1 di nuda proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/2 di usufrutto, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/2 di usufrutto; contro: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 2/4 di nuda proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di usufrutto, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di usufrutto.

N.B. la sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta in data 22/11/2014, pertanto il diritto di usufrutto a lei spettante è stato riunito al diritto di nuda proprietà in capo alla sig.ra *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tolomei Rodolfo, Notaio in Camaiore, del 12/08/1995 rep. 60041, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 08/09/1995 al n. 8184 di formalità; favore: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 2/4 di nuda proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 2/4 di usufrutto, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di usufrutto; contro: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/17 di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'originaria costruzione del compendio immobiliare ha avuto luogo anteriormente al 1° Settembre 1967. In seguito a tale data, l'unità immobiliare lato mare dell'edificio (non oggetto di pignoramento) era stata oggetto di interventi edificatori autorizzati con Concessione Edilizia n. 238/1993 e di successiva domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25 del 17/12/1994, per la quale è stato espresso parere favorevole sotto il profilo ambientale dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 04/06/1997.

L'unità residenziale sul lato monti oggetto della presente (part. 105, sub 13) ed il manufatto ad uso garage (part. 105, sub 14) sono stati oggetto di interventi edilizi in esito ai seguenti titoli:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 95/1996 e successiva variante in corso d'opera, rilasciata in data 19/03/1996, intestata a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per lavori di accorpamento dei volumi di alcuni manufatti già destinati ad abitazione, previa loro demolizione, all'unità immobiliare lato monti dell'edificio, onde ricavare dall'insieme due unità immobiliari abitative, ed il mantenimento in essere del manufatto ad uso autorimessa e ripostigli

Dichiarazione di inizio attività prot. n. 28677, presentata il 20/09/1996, per lavori di interventi edificatori su manufatto ad uso autorimessa e ripostigli.

Ordinanza Dirigenziale prot. n. 20612 del 17/07/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mancata demolizione di un corpo di fabbrica posto sul lato nord della proprietà di dimensioni m. 5,80x2,00 e con altezza in gronda di m. 2,20; cambio destinazione e d'uso, con opere costituite da pareti in muratura e impiantistica completa di un ripostiglio sul lato sud-est del lotto di proprietà, completamente indipendente dal corpo di fabbrica principale; realizzazione di un terrazzo al piano primo del fabbricato sul lato est delle dimensioni di m. 5,90x2,20+1,20x0,90, in contrasto con le prescrizioni della concessione edilizia che lo vieta espressamente; mancata realizzazione della scala di comunicazione fra il piano terreno ed il piano mansardato; tamponatura di quasi tutta la tromba della suddetta scala; realizzazione di una scala in ferro che collega il giardino lato nord-est con il terrazzo della mansarda non previsto in progetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

- Piano strutturale approvato in forza di delibera di C.C. n. 11 del 16/03/2018;
- Piano operativo approvato in forza di delibera di C.C. n. 6 del 10/03/2022 e di delibera di C.C. n. 34 del 31/05/2022 e successive modifiche e integrazioni.

Gli immobili in oggetto ricadono in zona UTOE n. 1 - *"Il territorio costiero e della città di Lido di Camaiore"* in area classificata nella tavola QP.4a del piano operativo negli *"Insediamenti (centri e nuclei) di impianto storico (A)"*, *"Città giardino e balneare pianificata (A1)"*, *"Insediamenti di impianto moderno e/o storicizzati (b)"* (art.19 N.T.A. piano operativo).

Le unità immobiliari ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 lett. d) D.Lgs 42/2004 D.M. 13/09/1953 G.U. 240 del 1953 *"Fascia costiera del Lido di Camaiore, sita nell'ambito del Comune di Camaiore"*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

- la misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, no 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sito

finale diverso dalla pubblica fognatura del quale, pertanto, si ignora la conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici relativi allo stato di progetto allegato alla variante in corso d'opera alla C.E. n. 95/1996 (ultimo titolo autorizzativo rilasciato). Non risulta tuttavia presentata comunicazione fine lavori e agibilità, sono emerse le seguenti difformità: Opere interne: 1) L'appartamento presenta una suddivisione interna illegittima con tamponatura in cartongesso del vano scale. 2) Il vano scale interno all'abitazione non risulta demolito; 3) al piano primo, cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale Opere esterne: 1) al piano primo, sul lato est dell'abitazione è presente una terrazza scoperta non autorizzata; 2) sul lato est dell'abitazione, è presente una veranda scoperta non autorizzata; 3) sul lato nord dell'abitazione, non è stata realizzata la scala esterna di accesso al piano primo 4) con riferimento all'ordinanza di demolizione prot. n. 20612 del 17/07/1996, le opere murarie del locale tecnico sul lato nord del resede sono state rimosse, tuttavia è ancora presente una struttura amovibile con tamponatura in PVC da demolire. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), L.R.T. 65/2014, Piano operativo Comune di Camaione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria per opere esterne, in caso di diniego ripristino dello stato legittimo dei luoghi. Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36bis DPR 380/2001, introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, per mancata presentazione di comunicazione di fine lavori e per cambio destinazione d'uso del piano primo, previa demolizione della tamponatura in cartongesso del vano scale.

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

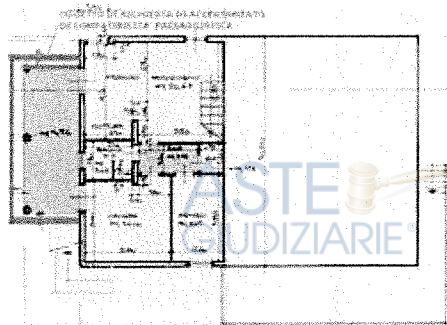
Costi di regolarizzazione:

- Oblazione subordinata al rilascio di sanatoria ai sensi dell'art. 36bis DPR 380/2001 introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024: €10.328,00
- Oneri tecnici e di istruttoria: €3.000,00
- Oblazione abuso edilizio : €516,46
- Demolizione tamponatura in cartongesso del vano scale: €1.000,00

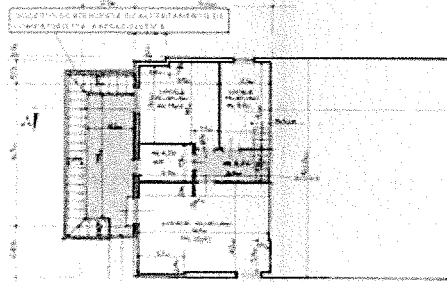
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 45, particella 105, sub 13.

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



Pianta Piano Terreno



CRUSCA MEDA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne: 1) L'unità immobiliare ad uso autorimessa all'epoca del sopralluogo risulta adibita a civile abitazione, in particolare per la presenza della cucina in luogo del vano garage; 2) il locale w.c. non è indicato nella DIA prot. n. 28677 del 20/09/1996, ma viene comunque riportato nel titolo edilizio precedente; 3) è presente un'apertura interna non riportata nell'ultima planimetria allegata alla predetta DIA; 4) le misure interne del vano garage rilevate al momento del sopralluogo non corrispondono a quanto riportato in planimetria. Opere estere: 1) sono presenti nuove aperture esterne all'unità immobiliare non riportate nella planimetria edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), L.R.T. 65/2014, Piano operativo Comune di Camaiore)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della destinazione d'uso originaria, messa in pristino delle facciate esterne mediante chiusura delle aperture abusive, attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 per le difformità interne.

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

Costi di regolarizzazione:

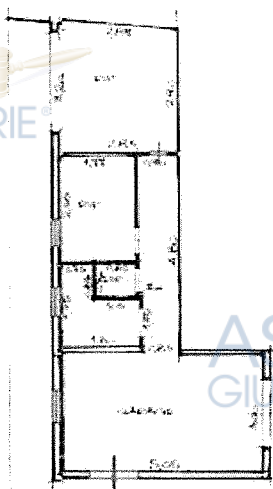
- Ripristino destinazione d'uso originaria: €3.000,00
- oneri tecnici e di istruttoria per presentazione sanatoria, compreso sanzione: €3.000,00
- Chiusura delle aperture esterne abusive: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 45, particella 105, sub 14.

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

STATO ATTUALE



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra è presente una tamponatura in cartongesso, illegittima e non regolarizzabile, che divide il vano scale dal vano cucina-soggiorno. Al piano primo, i locali ripostiglio presentano una destinazione d'uso diversa da quella originaria. (normativa di riferimento: Ultima planimetria in atti presentata in data 18/04/1997, prot. n. A763)

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

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

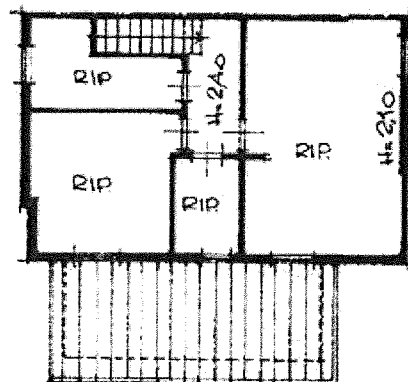
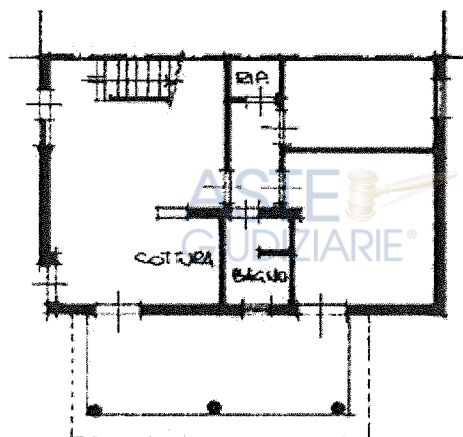
Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare per civile abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al foglio 45, particella 105, sub 13.

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



Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage è di fatto adibito a civile abitazione, presentando una destinazione d'uso diversa da quella originaria; sono presenti delle nuove aperture esterne ed interne non riportate nella planimetria catastale; l'altezza interna rilevata del locale autorimessa non corrisponde a quella riportata in planimetria (normativa di riferimento: Ultima planimetria in atti presentata in data 18/04/1997, prot. n. A763)

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

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

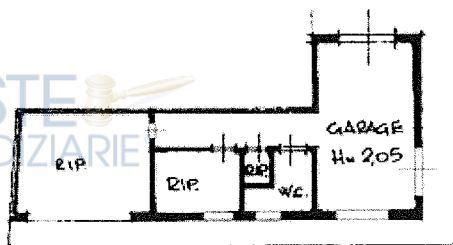
Costi di regolarizzazione:

- Redazione nuova planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 45, particella 105, sub 14.

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



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: cfr paragrafo conformità edilizia (normativa di riferimento: Piano Strutturale approvato in forza di delibera C.C. n. 11 del 16/03/2018; Piano Operativo approvato

definitivamente con delibera di C.C. n. 48 del 01/08/2022)

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 45, particella 105, sub 13 e 14

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMAIONE VIA GIACOMO LEOPARDI 25. FRAZIONE LIDO DI CAMAIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** su unità immobiliare per civile abitazione sita in Comune di Camaione, fraz. Lido di Camaione, via Giacomo Leopardi n. 25, della superficie commerciale di mq 117,6.

Più precisamente, trattasi di unità residenziale elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, oltre sottotetto non abitabile, porzione di più ampio fabbricato bifamiliare costituito da n. 2 unità immobiliari abitative indipendenti.

L'abitazione presenta superficie residenziale al piano terra (h int. 2,70 m) e superficie non residenziale al piano primo (h int min 2,13, h int max 3,43). Più precisamente, si compone di: ingresso-soggiorno-tinello con angolo cottura, disimpegno, camera, cameretta, bagno e vano scale al piano terra; disimpegno, n. 3 vani ad uso ripostiglio, di cui uno con balcone sul lato est del fabbricato, e sottotetto non abitabile. Il tutto corredato di resede esclusivo su tre lati, veranda sul lato est dell'u.i., locale tecnico poco discosto sul confine nord della proprietà e locale ad uso autorimessa sul lato est del resede.

I ripostigli al piano primo sono di fatto adibiti a stanze abitabili, con una destinazione d'uso diversa da quella originaria (non residenziale). L'appartamento presenta inoltre una suddivisione interna non legittima, con tamponatura in cartongesso del vano scale, che rende indipendenti gli ingressi ai piani terra e primo. Si accede al piano terra dalla veranda coperta posta sul lato est dell'unità immobiliare, al piano primo mediante porta esterna dal lato sud del resede. Si evidenzia che il ripristino dello stato di diritto dei luoghi sarà a cura dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione al foglio 45, particella 105, sub 13, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 978,56 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI n. 25, piano: T-1, intestata al non giusto conto di *** DATO OSCURATO ***. Dati identificativi derivanti da: variazione del 18/04/1997 in atti dal 18/04/1997 frazionamento di resede (n. A00763.1/1997).

Accessi:

Si accede alla proprietà da strada pubblica via Leopardi mediante due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

Confini:

Vi confinano beni *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , particella 105 sub 12, via Giacomo Leopardi mediante vialetto, salvo se altri e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

esposizione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
panoramicità	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
livello di piano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
stato di manutenzione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
luminosità	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
qualità degli impianti	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
qualità dei servizi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Strutture verticali: in muratura.

Strutture orizzontali: solaio in laterizio armato, formato da pignatte, travetti prefabbricati, tipo Bausta, con sovrastante massetto in cls. Copertura in embrici del tipo "portoghesi" o similari

Intonaci interni: al civile tinteggiati

Pavimenti: pavimenti in mattonelle di ceramica o monocottura ai piani terra e primo, ad eccezione del locale ripostiglio adibito a cameretta al piano primo che ha pavimento in parquet.

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

Infissi: infissi esterni in legno, protetti da persiane in legno scuro. Porta d'ingresso al piano terra con vetro semplice. Infissi interni in legno tamburato verniciato bianco. Porta interna tra salotto e disimpegno con vetro centrale. Finestre dotate di vetrocamera.

Impianto di riscaldamento: presente. Impianto di riscaldamento autonomo con climatizzatore a pompa di calore; termosifoni con elementi radianti in ghisa.

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

Impianto elettrico: presente, con elementi disposti sottotraccia.

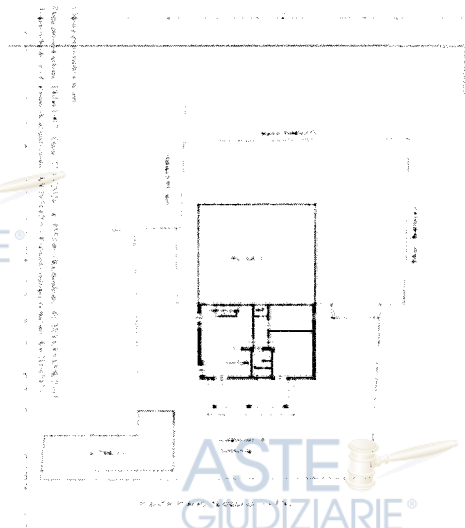
CONSISTENZA:

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

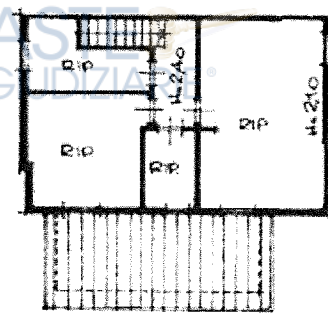
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Piano terra abitazione	69,30	x	100 %	=	69,30
Piano primo abitazione	69,30	x	50 %	=	34,65
Resede	103,95	x	10 %	=	10,40
Resede	164,00	x	2 %	=	3,28
Totale:	406,55				117,62



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott.ssa Annalisa Di Perna rep. 24879 racc. 12592

Descrizione: villetta per civile abitazione su un piano f.t. con resede esclusivo su due lati, piccola corte e garage. Si compone di ingresso, due camere, sogg.-pranzo, cucina, bagno, ripost., stanza armadi, ripostiglio esterno in sottoscala e terrazza

Indirizzo: Comune di Camaione, fraz. Lido, via Torino n. 12

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 3.764,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott. Albero Giusti rep. 172 racc. 121

Descrizione: u.i. per c.a. posta ai piani t e 1, porzione di più ampio fabbricato. L'u.i. è composta al p.t. da resede escl. destinato a parcheggio, ingr., ripost., scala; al p1 da disimp., cucina, sogg., bagno, ripost., disimp. zona notte, 2 camere, 2 terrazzi

Indirizzo: Comune di Camaiore, fraz. Lido, via Giuseppe Mazzini n. 8

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 332.300,00 pari a 3.909,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott. Angelo Caccetta rep. 89569 racc. 34757

Descrizione: u.i. per c.a., porzione di più ampio fabbricato, sita al piano seminterrato. L'unità si compone di ingresso/disimpegno, cucina, disimpegno, due camere

Indirizzo: Comune di Camaiore, fraz. Lido, via Giovanni Pascoli n. 8

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.475,41 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	335.000,00	332.300,00
Consistenza	117,62	89,00	85,00
Data [mesi]	0	14,00	4,00
Prezzo unitario	-	3.764,04	3.909,41
Stato manutentivo	9,00	6,00	6,00
Livello di piano	7,00	6,00	7,00
Presenza posto auto esclusivo	1,00	1,00	0,00
Presenza di giardino esclusivo	1,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3.764,04	3.764,04
Stato manutentivo	10 %	33.500,00	33.230,00
Livello di piano	6 %	20.100,00	19.938,00
Presenza posto auto esclusivo	10 %	33.500,00	33.230,00

Presenza di giardino esclusivo	10 %	33.500,00	33.230,00
--------------------------------	------	-----------	-----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	335.000,00	332.300,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	107.726,97	122.783,15
Stato manutentivo	100.500,00	99.690,00
Livello di piano	20.100,00	0,00
Presenza posto auto esclusivo	0,00	33.230,00
Presenza di giardino esclusivo	33.500,00	33.230,00
Prezzo corretto	596.826,97	621.233,15

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **609.030,06**

Divergenza: 3,93% < 15%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,62 x 5.177,95 = **609.030,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 609.030,48

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 609.030,48

BENI IN CAMAIORE VIA GIACOMO LEOPARDI 25, FRAZIONE LIDO DI CAMAIORE

GARAGE IN MURATURA

DI CUI AL PUNTO B

I diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla *** DATO OSCURATO *** su manufatto ad uso autorimessa sito in Comune di Camaiole, fraz. Lido di Camaiole, via Giacomo Leopardi n. 25, della superficie catastale di mq 40 e commerciale mq 16.

Più precisamente, trattasi di corpo di fabbrica pertinenziale all'unità immobiliare di cui al corpo A, ubicato sul lato est del resede. Detta unità si compone di vano ad uso autorimessa, n. 3 locali di sgombero e piccolo servizio igienico. L'immobile è attualmente adibito a civile abitazione, con cambio di destinazione d'uso non legittimo e non sanabile. Il ripristino dello stato di diritto dei luoghi sarà a cura dell'aggiudicatario.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiole al foglio 45, particella 105, sub 14, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 268,56 Euro,

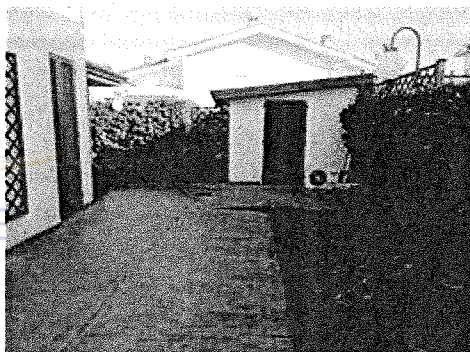
indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI N. 25, piano: T, intestata al non giusto conto di ***
DATO OSCURATO ***. Dati identificativi derivanti da: variazione del 18/04/1997 in atti dal
18/04/1997 frazionamento di resede (n. A00763.1/1997)

Accessi:

Si accede all'unità immobiliare in oggetto da strada pubblica via Leopardi mediante due ingressi, di
cui uno carrabile e l'altro pedonale.

Confini:

Vi confinano beni [REDACTED] particella 105 sub 12, via Giacomo Leopardi mediante vialetto,
salvo se altri e come meglio in fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

esposizione	★★★★★
panoramicità	★★★★★
livello di piano	★★★★★
stato di manutenzione	★★★★★
luminosità	★★★★★
qualità degli impianti	★★★★★
qualità dei servizi	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Strutture verticali: in muratura.

Strutture orizzontali: solaio presumibilmente in laterocemento. Copertura in lamiera coibentata finto
coppo e lamiera grecata.

Intonaci interni: al civile tinteggiati.

Pavimenti: pavimenti in mattonelle di ceramica o monocottura.

Rivestimenti: presenti nel vano garage e nel bagno. Piastrelle in ceramica o monocottura.

Infissi: infissi esterni in legno, protetti da persiane in legno scuro, con vetro doppio. Infissi interni in
legno tamburato verniciato bianco.

Impianto di riscaldamento: presente. Impianto di riscaldamento autonomo con climatizzatore a
pompa di calore; termosifoni con elementi radianti in ghisa.

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

Impianto elettrico: presente, con elementi disposti sottotraccia.

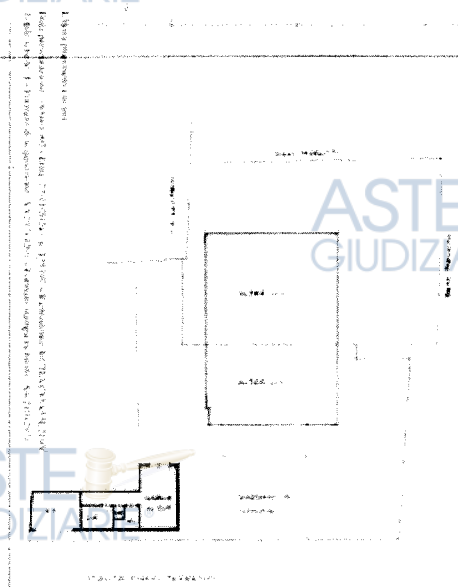


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie garage	40,00	x	40 %	=	16,00
Totale:	40,00				16,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott.ssa Annalisa Di Perna rep. 24879 racc. 12592

Descrizione: villetta per civile abitazione su un piano f.t. con resede esclusivo su due lati, piccola corte e garage. Si compone di ingresso, due camere, sogg.-pranzo, cucina, bagno, ripost., stanza armadi, ripostiglio esterno in sottoscala e terrazza

Indirizzo: Comune di Camaiore, fraz. Lido, via Torino n. 12

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 3.764,04 Euro/mq



COMPARATIVO 2





Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott. Albero Giusti rep. 172 racc. 121

Descrizione: u.i. per c.a. posta ai piani t e 1, porzione di più ampio fabbricato. L'u.i. è composta al p.t. da resede escl. destinato a parcheggio, ingr., ripost., scala; al p1 da disimp., cucina, sogg., bagno, ripost., disimp. zona notte, 2 camere, 2 terrazzi

Indirizzo: Comune di Camaiore, fraz. Lido, via Giuseppe Mazzini n. 8

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 332.300,00 pari a 3.909,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2025

Fonte di informazione: Atto Notaio Dott. Angelo Caccetta rep. 89569 racc. 34757

Descrizione: u.i. per c.a., porzione di più ampio fabbricato, sita al piano seminterrato. L'unità si compone di ingresso/disimpegno, cucina, disimpegno, due camere

Indirizzo: Comune di Camaiore, fraz. Lido, via Giovanni Pascoli n. 8

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.475,41 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sopra descritto corpo viene valutato quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare per civile abitazione di cui al lotto I corpo A. Pertanto la stima si è basata sui medesimi comparabili. Il ragguglio della superficie della pertinenza rispetto al corpo principale è stato calcolato adottando i parametri di ragguglio superfici di cui al D.P.R. 138/1998.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 5.173,03 = 82.768,48



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.768,48

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82.768,48



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dei beni

Per la determinazione della superficie commerciale dell'abitazione è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Le misure sono state estratte dalla tavola allegata all'ultimo titolo edilizio di riferimento (Concessione Edilizia n. 95/1996 e successiva variante in corso d'opera) e confrontate con lo stato dei luoghi. Per la determinazione della superficie commerciale del garage è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Catastale riportata in visura.

La superfici secondarie sono state raccordate con i coefficienti di ragguglio riportati nel DPR



138/1998 allegato C, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Descrizione del criterio di stima utilizzato

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

Metodo di valutazione:

Considerate le particolari condizioni di mercato sopra indicate, per la stima della abitazione è stato adottato il procedimento sintetico comparativo pluriparametrico del Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica che deve risultare essere apprezzata dal mercato. La relativa matrice di calcolo utilizzata è stata risolta dall'applicativo Tribù Office. La selezione tra i beni comparabili è stata effettuata mediante ricerca telematica in Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca di compravendite di immobili simili, avvenute dal 21/03/2023 al 21/03/2025, nel medesimo foglio catastale in cui ricade il bene oggetto di stima, caratterizzato da una sostanziale continuità di caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali e storico-economici. Il tutto è stato effettuato secondo i seguenti passaggi:

- indagine geografica e analisi del segmento immobiliare di interesse;
- ricerca in Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore dell'elenco immobili di categoria catastale A/3 presenti nel foglio di mappa catastale in cui ricade il bene oggetto di stima (foglio 45);
- restrizione alle unità immobiliari di tipologia analoga al bene oggetto di stima;
- ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca delle trascrizioni effettuate dal 21/03/2023 al 21/03/2025 nel foglio catastale di studio;
- confronto con i valori di mercato unitari riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella zona OMI D4 "Periferica/Lido di Camaiore, Fosso dell'Abate" per gli immobili a destinazione residenziale. Tali valori, pubblicati nel secondo semestre nel 2024 e riferiti ad abitazioni di tipo civile in normali condizioni manutentive, oscillano fra un minimo di €/mq 3.300,00 ed un massimo di €/mq 4.300,00.

Il valore unitario risultante dalla stima MCA è stato utilizzato anche per la stima monoparametrica del garage, la cui superficie commerciale è stata calcolata applicando un coefficiente di ragguaglio rispetto alla superficie principale dell'abitazione, pari al 25%, secondo quanto riportato nel DPR 138/1998 allegato C.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,62	0,00	609.030,48	609.030,48
B	garage in muratura	16,00	0,00	82.768,48	82.768,48
				691.798,96 €	691.798,96 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 23.344,46

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 668.454,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 133.690,90

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

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

€ 534.763,60

data 31/03/2025

il tecnico incaricato
Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo