

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinelli Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ******** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.790,88	15

INCARICO

All'udienza del 11.12.2024 il sottoscritto Geom. Pinelli Antonio, con studio in Via della Cavallerizza, 37 - 55100 - Lucca (LU), email geometra.pinelli@libero.it, PEC antonio.pinelli@geopec.it, Tel. 0583 467221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.12.2024 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) - Loc. S. Lazzaro, via Torrone 13

DESCRIZIONE

I diritti dell'intero della piena proprietà su unità per abitazione in aderenza ad altre posta al limite del centro abitato in prossimità di zone agricole di collina.

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.

I diritti dell'intero della piena proprietà su unità per abitazione in aderenza ad altre, di piani 1 a tetto, corredata da resede esclusiva, da locali cantina al piano seminterrato e da terreno per orto, con accesso pedonale da via Torrone ed accesso carrabile al terreno dalla derivazione di via di Contra tramite proprietà di terzi.

Il fabbricato è di vecchia costruzione e successivamente ha subito interventi di ristrutturazione ed ampliamento

L'unità si compone al piano terreno da ampio ingresso-soggiorno, da un ambiente di disimpegno, due camere, cucina-pranzo, ripostiglio e bagno oltre terrazza sui lati sud ed ovest. Al piano seminterrato, sotto la terrazza lato ovest cantina, divisa in due ambienti, con accesso dalla resede tramite scaletta esterna, Corredano il tutto resede esclusiva e terreno ad uso orto di circa mq.500, posto oltre canaletta, con accesso dalla resede

Il terreno di proprietà rappresentato dal sub. 2 del mappale 181, è parte dell'unità stessa e rappresenta una pertinenza verde, quasi pianeggiante, da potersi utilizzare sia come orto che come giardino, nonché come area di sosta grazie all'accesso da via di Contra. Senza questa porzione di terreno l'abitazione non avrebbe un accesso carrabile.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Loc. S. Lazzaro, via Torrone 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli immobili risultano legittimamente intestati agli esecutati per il complessivo diritto dell'intero della piena proprietà a seguito di Atto di Compravendita Notaio Rodolfo Tolomei di Camaiore del 30.12.1986, repertorio 36.686, trascritto a Lucca il 28.01.1987 al n°598 di formalità.

CONFINI

Confinano all'abitazione e giardino, a nord mappale 186 sub 5, ad est mappale 186 sub 3, ad ovest Rio del Torrone, tutti del foglio 13; al terreno per orto a nord mappale 181 sub.3 ad est Rio del Torrone, a sud m 181 sub 1, ad ovest mappale 1089, salvo se altri o migliori.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	80,90 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	0,00 m	T
terrazza	29,00 mq	29,00 mq	,15	4,35 mq	0,00 m	T
cantina	25,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	2,75 m	S1
terreno	500,00 mq	500,00 mq	0,025	12,50 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	120,35 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	120,35 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile complessiva dell'unità, in parte rilevata ed in parte ricavata dalle pratiche edilizie è di mq.81 circa, con altezza utile interna in parte di ml.2,70 parte di ml.3,00 e parte di ml. 3.25. La cantina ha una superficie utile di circa mq. 25, la terrazza ha una superficie di circa mq. 29.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1986 al 06/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 186, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 153,90 Piano T Graffato m. 181 sub.2
Dal 06/11/2015 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 186, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 121 mq Rendita € 230,86 Piano T Graffato m. 181 su. 2

L'intestazione catastale urbana risulta corretta.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	186	4	1	A4	4	6	121 mq	230,86 €	T	m. 181 su. 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità per abitazione, compresa la resede esclusiva ed il terreno per orto risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Camaiore nel

- Foglio 13 dal mappale 186 sub. 4 graffato con il mappale 181 sub. 2, Z.C. 1, cat. A/4 classe 4, vani 6, R.C. € 230,86, con la sup. catastale di mq.121.

Le relative planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'immobile nell'attuale conformazione in quanto, oltre ad errori di rappresentazione grafica, non risulta rappresentata la cantina. Nella planimetria non risulta rappresentato il terreno per orto, pur presente negli identificativi catastali di censimento, terreno rappresentato nella precedente planimetria catastale.

L'intero mappale in cui è inserito il terreno per orto, congiuntamente alle aree corrispondenti ai subb 1 e 3, (particella fabbricati 181) risulta censito anche al catasto terreni, per errore di duplicazione, con il mappale 2475 (presente in mappa), ancora al conto del dante causa degli attuali proprietari.

L'intestazione catastale urbana risulta corretta.

PRECISAZIONI

a) L'immobile non risulta essere dotato di certificazione energetica APE in corso di validità in quanto mai interessato da trasferimenti o locazioni.

b) Non sono state rintracciate certificazioni impiantistiche relativamente agli impianti che comunque sono funzionanti.

c) Dall'atto di provenienza dell'unità in oggetto e delle unità limitrofe si rileva che

<< 1) Si accede ai beni suddetti mediante sentiero pedonale scosceso corrente per la maggior parte lungo il rio del Fondo, in continuazione di una vietta carrabile sterrata gravante sul mappale 1002 e 188 e comunque degli attuali passi esistenti

2) Gli acquirenti si impegnano reciprocamente a costruire, salvo le necessarie autorizzazioni delle competenti autorità, il proseguimento della via carrabile sui mappali 181 sub.1-2 e 3, creando la possibilità di accesso carrabile ai rispettivi fabbricati e resedi, eliminando da quel momento gli attuali passi pedonali.>>

d) Con atto di costituzione di servitù Notaio Fabio Monaco di Lucca del 16.04.1996 rep.10433, trascritto a Lucca il 13.05.1996 al n°4222 RP, con i confinanti lato nord è stata concessa reciproca servitù perpetua di costruzione a distanza anche inferiore a quelli minime previste dalla legge e comunque anche a confine tra le due proprietà.

PATTI

Non esistono contratti di locazione esistenti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nel suo complesso risulta essere stato realizzato con finiture di buon livello, con stato di conservazione e manutenzione complessivo buono.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni o condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con atto di costituzione di servitù Notaio Fabio Monaco di Lucca del 16.04.1996 rep.10433, trascritto a Lucca il 13.05.1996 al n°4222 RP, con i confinanti lato nord è stata concessa reciproca servitù perpetua di costruzione a distanza anche inferiore a quelle minime previste dalla legge e comunque anche a confine tra le due proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esternamente il fabbricato si presenta in muratura intonacata con copertura a tetto con gronda in travi, travicelli e cotto.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, dotati di stuoi come oscuranti, la porta di ingresso è in legno vetrata con scuri interni.

Gli infissi interni sono di legno.

Il bagno è dotato di lavabo, doccia, bidet e wc con rivestimenti in ceramica.

I pavimenti sono parte in gres e parte in ceramica.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto comunale e alla rete fognaria.

L'impianto termico, con radiatori in alluminio è alimentato da una termostufa a pellet posta nell'ingresso-disimpegno.

L'impianto elettrico risulta di recente fattura con un quadro sezionato, di cui non è stata rintracciata la relativa certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1986	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Tolomei	30/12/1986	36686	6571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	28/01/1987		598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Lucca il 13/04/2016
Reg. gen. 5381 - Reg. part. 776
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Notaio A. Palladino
Data: 12/04/2016
N° repertorio: 29070
N° raccolta: 3791

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Lucca il 27/09/2024
Reg. gen. 16052 - Reg. part. 12186
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel Piano Operativo del Comune di Camaione è inserito in zona "Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)" di cui all'art.24 delle NTA.

Il mappale terreni 2475, di cui terreno per orto pertinenziale al fabbricato è parte, risulta inserito del Piano Operativo del Comune di Camaione

- parte in zona "Aree a verde privato e spazia aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)", di cui all'art.30 delle NTA.

- parte in zona "Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)" di cui all'art.24 delle NTA.

- e parte in zona - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4) - Art. 53 NTA

I beni sono interamente inseriti in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta essere di vecchia edificazione antecedente al 1 settembre 1967, successivamente l'unità in oggetto ha subito alcune modifiche per le quali venne inoltrata al Comune di Camaiore istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 prot. 8319 del 29.12.1986 cui ha fatto seguito la C.E.S. n°C/11/00025 del 06.04.2011, rilasciata ai soli fini dell'estinzione del reato penale in quanto i manufatti oggetto di sanatoria risultavano demoliti per la realizzazione delle opere di cui alla CE 208/96..

Per la realizzazione di un muro di contenimento venne rilasciata apposita C.E. 105/1998 del 30.03.1988.

Per la realizzazione della cantina venne inoltrata al Comune di Camaiore istanza di condono ai sensi della L.724/94 n° C/95/00974 cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia in sanatoria n° C/11/00026 del 06.04.2011

L'unità è stata oggetto di lavori di ampliamento e ristrutturazione ai sensi della C.E. n°208/96 del 28.05.1996. Per lavori di straordinaria manutenzione per la realizzazione di un bagno in luogo di un ripostiglio è stata inoltrata Comunicazione di Inizio Lavori prot. 24958 del 20.05.2011 (pratica E/11/460).

Il fabbricato NON è posto in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

I beni sono interamente inseriti in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

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.

Conformità

A seguito del sopralluogo effettuato all'immobile durante il quale sono state verificate sia la sagoma che la distribuzione e riscontrate le quote, sono state individuate alcune difformità rispetto agli atti autorizzativi ed alcune imprecisioni grafiche negli stessi.

Sono emerse differenze nelle dimensioni di alcuni vani rispetto alle quote indicate negli atti autorizzativi, anche eccedenti le tolleranze di legge, in parte dovute alla diversa realizzazione degli stessi ed in parte ad imprecisioni grafiche dei precedenti.

Nell'ultimo atto autorizzativo, relativo agli interventi di straordinaria manutenzione, è stata erroneamente rappresentata una divisione tra l'ingresso-soggiorno ed il retrostante disimpegno, divisione non presente sul posto sostituita da un'ampia apertura già autorizzata con la C.E. 208/96.

Le difformità riscontrate sono relative alla mancata realizzazione dell'antibagno, ottenendo un unico ambiente bagno con accesso diretto da locale principale. E' stata rilevata la realizzazione di un divisorio nel locale ingresso-soggiorno per ricavarne due ambienti. Tale divisorio essendo stato realizzato con un pannello di legno ha carattere di provvisorietà e di facile rimozione.

Sulla terrazza è presente una tettoia di copertura della stessa non autorizzata.

Alcune delle difformità riscontrate risultano sanabili tramite l'inoltro di un'apposita pratica edilizia presso il Comune di Camaiore, mentre per altre difformità rilevate dovrà provvedersi alla rimessa in pristino, in particolare per la tettoia ed il divisorio che dovranno essere rimossi, Mentre la mancata realizzazione dell'antibagno dovrà essere risolta realizzando un divisorio all'interno.

Per la rimessa in pristino delle difformità e la rimozione delle altre parti non sanabili quali la demolizione della

tettoia e del pannello interno si può stimare un costo forfettario di € 4.000,00.

Per la sanatoria delle difformità riscontrate potrà essere inoltrata una SCIA in sanatoria che comporterà il pagamento di una sanzione amministrativa di € 5.164,00 (con spese e diritti in cifra tonda € 6.000,00). L'importo di tale sanzione potrebbe variare a seguito dell'esame della pratica da parte dei tecnici comunali. Si precisa che le verifiche e gli accertamenti eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici non potendo valutare la legittimità degli stessi.

Da precisare, inoltre, che le eventuali valutazioni di sanabilità delle opere sono state effettuate in base agli atti autorizzativi o catastali rilevati dal perito e da quanto emerso dai sopralluoghi. In base a tali informazioni è stato effettuato un incontro con tecnico comunale per la valutazione dello stato. Le indicazioni ottenute sono indicative e non definitive, in quanto per potersi esprimere in merito alla effettiva sanabilità delle opere, l'Amministrazione Comunale necessita di un dettagliato rilievo dei manufatti, di elaborati grafici, di dichiarazioni statiche, di dichiarazioni da parte dei proprietari attuali o precedenti oltre che dell'acquisizione eventuale dei pareri necessari in base all'entità delle opere (polizia municipale, area urbanistica, genio civile, Sovrintendenza etc.) e quant'altro necessario per identificare chiaramente le opere e l'epoca di realizzazione delle stesse. Documentazioni e pratiche non relative ad una esecuzione immobiliare ma producibili solo dai diretti interessati e comunque non rientranti nel mandato dello scrivente. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente 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 si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaiole (LU) - Loc. S. Lazzaro, via Torrone 13
I diritti dell'intero della piena proprietà su unità per abitazione in aderenza ad altre posta al limite del centro abitato in prossimità di zone agricole di collina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 186, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4, Graffato m. 181 su. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.577,50
ABITAZIONE IN COMUNE DI CAMAIOLE VIA DEL TORRONE 13

Per la valutazione dell'immobile è stato esaminato il mercato sia per le compravendite già effettuate in tempi recenti che per quanto attualmente sul mercato.

Per la stima del bene pignorato sono state considerate le condizioni dell'immobile, la sua posizione, la situazione urbanistica, in particolare sono da considerarsi come elementi di valorizzazione sul mercato immobiliare la sua posizione in una zona periferica di campagna con la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie.

A discapito la ridotta accessibilità, il diretto contesto di inserimento, con la presenza di ruderi. Sono state considerate le condizioni di manutenzione e le dotazioni impiantistiche.

Non essendo stato possibile risalire a recenti compravendite di immobili comparabili e confrontabili nella stessa zona o zone limitrofe in tempi recenti, si è reso necessario effettuare una ricerca del più reale valore unitario in base a quanto presente sul mercato, sia a seguito di contatti con agenzie immobiliari del luogo, che tramite la ricerca su annunci, il tutto opportunamente calibrato sull'immobile specifico.

Al valore ottenuto non risulta necessario effettuare le detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile in quanto lo stesso risulta conforme.

I parametri di ragguaglio per il calcolo delle superfici commerciali utilizzati sono i seguenti

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

SUPERFICIE UTILE

Abitazione

locali di abitazione	mq.	81,00	coef di correzione	100,0%	=mq.	81,00
cantina	mq.	25,00	coef di correzione	25,0%	=mq.	6,25
terrazza	mq.	29,00	coef di correzione	15,0%	=mq.	4,35
terreno	mq.	500,00	coef di correzione	2,5%	=mq.	12,50
totale superficie ragguagliata					mq.	104,10

SUPERFICIE LORDA

Abitazione

locali di abitazione	mq.	96,00	coef di correzione	100,0%	=mq.	96,00
cantina	mq.	30,00	coef di correzione	25,0%	=mq.	7,50
terrazza	mq.	29,00	coef di correzione	15,0%	=mq.	4,35
terreno	mq.	500,00	coef di correzione	2,5%	=mq.	12,50
totale superficie ragguagliata					=mq.	120,35

-
- E da ritenersi pertanto attendibile, come valore unitario di mercato per mq. lordo, per l'immobile, un massimo di € 1.650,00.

Si precisa che tale valore unitario è comprensivo del valore della resede esterna posta in aderenza all'abitazione. Separatamente viene valutato il terreno limitrofo che verrà calcolato tramite una percentuale del valore unitario dell'abitazione, in quanto essendo parte della stessa unità immobiliare non si ritiene di poterlo valutare separatamente. Da considerarsi che tale terreno, come in precedenza descritto, rappresenta un consistente contributo alla valorizzazione dell'abitazione.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali più specificamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Valore complessivo

sup. lorda commerciale mq. 120,35 x €/mq. 1.650,00 = € 198.577,50

DETRAZIONI

da tale valore dovranno essere detratti il costo dell'adeguamento dell'immobile ed il costo delle sanzioni per la sanatoria.

Pertanto

Valore di mercato =	€ 198.577,50
spese di demolizione ed adeguamento	- € 4.000,00
costo sanzioni sanatoria (a corpo)	- € 6.000,00
valore di stima =	€ 188.577,50

Sul valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia dei vizi occulti verrà effettuata una decurtazione del 15% per il prezzo di vendita.

riduzione per vizi occulti 15% su € 188.577,50,00 € 29.786,63

PREZZO DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) € 158.790,88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camaiole (LU) - Loc. S. Lazzaro, via Torrone 13	120,35 mq	1.650,00 €/mq	€ 198.577,50	100,00%	€ 198.577,50
Valore di stima:					€ 198.577,50

Valore di stima: € 198.577,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 158.790,88

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 30/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pinelli Antonio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camaione (LU) - Loc. S. Lazzaro, via Torrone 13
I diritti dell'intero della piena proprietà su unità per abitazione in aderenza ad altre posta al limite del centro abitato in prossimità di zone agricole di collina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 186, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4, Graffato m. 181 su. 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel Piano Operativo del Comune di Camaione è inserito in zona "Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)" di cui all'art.24 delle NTA. Il mappale terreni 2475, di cui terreno per orto pertinenziale al fabbricato è parte, risulta inserito del Piano Operativo del Comune di Camaione - parte in zona "Aree a verde privato e spazia aperti residuali e/o marginali agli insediamenti (H1)", di cui all'art.30 delle NTA. - parte in zona "Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3)" di cui all'art.24 delle NTA. - e parte in zona - Aree prevalentemente agricole. Di collina e montagna (E4) - Art. 53 NTA I beni sono interamente inseriti in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 158.790,88

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.790,88

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaione (LU) - Loc. S. Lazzaro, via Torrone 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 186, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4, Graffato m. 181 su. 2	Superficie	120,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel suo complesso risulta essere stato realizzato con finiture di buon livello, con stato di conservazione e manutenzione complessivo buono.		
Descrizione:	I diritti dell'intero della piena proprietà su unità per abitazione in aderenza ad altre posta al limite del centro abitato in prossimità di zone agricole di collina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia		