

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meniconi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
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	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2026 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 594.532,00	17

All'udienza del 26/02/2026, il sottoscritto Arch. Meniconi Fabrizio, con studio in Via Pier Maria Rosso Di San Secondo, 23/B - 55041 - Camaiore (LU), email studio@architettomeniconi.it, PEC meniconi.fabrizio@pec.architettolucca.it, Tel. 335 5717666, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via del Trebbiano 28 (Coord. Geografiche: 43.90597 latitudine 10.24185 longitudine)

Immobile posto in Camaiore frazione Lido via del Trebbiano n. 28 e precisamente fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva sui quattro lati.



Via del Trebbiano è situata in una zona residenziale tranquilla e ben servita, adatta per residenze di prestigio e immerso in un contesto verdeggianti. L'area, a circa 2 km dal mare, è caratterizzata da ville singole con parchi, appartamenti di pregio e terreni, offrendo un ambiente riservato ma vicino ai servizi e al lungomare. Nelle vicinanze si trovano infrastrutture, attività commerciali e le principali vie di comunicazione (Via Aurelia).

L'immobile in esame si compone a piano terra da veranda chiusa, angolo cottura, soggiorno, disimpegno due camere ed un bagno; piano primo soggiorno, pranzo, bagno e camera. I due piani sono collegati da una scala interna ed una scala esterna che conduce ad un'ampia terrazza in parte scoperta ed in parte coperta con accesso diretto nel soggiorno. Al fabbricato si accede direttamente dalla predetta via pubblica mediante cancello carrabile con apertura automatica.



L'immobile è realizzato in muratura intonacato al civile, con copertura a capanna, infissi esterni in legno laccato con persiane in legno anch'esse laccate.

Catastralmente l'immobile è rappresentato nel foglio di mappa n. 43 mappale 2574 sub. 1 e mappale 2917. La planimetria in atti non risulta conforme con lo stato dei luoghi in quanto il fabbricato è ancora accatastato come magazzino.

Il fabbricato non risulta conforme alla DIA a variante depositata presso il Comune di Camaiore in data 11/04/2007 n. GE/2007/20851. Al riguardo è possibile regolarizzare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo mediante la presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 bis della L.R. 65/2014. Successivamente va aggiornato il catasto e depositata l'attestazione asseverata di agibilità. Confina ad est con via del Trebbiano, a nord con il mappale 272, ad ovest con il mappale 1879 e a sud con il mappale 2571.

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** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via del Trebbiano 28

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

(si precisa che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 28/08/2012 e con decreto del Tribunale di Lucca in data 27/06/2018 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi).

L'esecutato risulta residente in via Del Trebbiano n. 28 sia alla data del pignoramento che alla data attuale.

CONFINI

Il fabbricato nel suo complesso confina: ad est con al via del Trebbiano, a sud con il mappale 2571, ad ovest con il mappale 1879 e a nord con il mappale 272

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,80 mq	93,20 mq	1	93,20 mq	2,70 m	terra
Abitazione	64,50 mq	72,25 mq	1	72,25 mq	3,25 m	1
Terrazza	9,46 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	1
Terrazza coperta	8,40 mq	9,25 mq	0,35	3,24 mq	0,00 m	1
Resede esclusiva	165,45 mq	165,45 mq	0,10	16,54 mq	0,00 m	
Resede esclusiva	404,55 mq	404,55 mq	0,02	8,09 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				196,22 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	196,22 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che le superfici indicate sono state calcolate in parte su misure rilevate durante il sopralluogo ed in parte graficamente sugli elaborati grafici reperiti presso l'archivio del comune di Camaione.

Per il computo della superficie convenzionale ci siamo attenuti al DPR 138/1998 e alle norme UNI EN 15733:2011

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2005 al 23/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 2574, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 122 Superficie catastale 161 mq Rendita € 20,62 Piano T-1 Graffato 2917

Il titolare catastale corrisponde a quello reale **** Omissis ****

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	2574	1	1	C2	5	122	161 mq	201,62 €	T-1	2917

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Nello specifico il fabbricato in esame catastalmente risulta ancora destinato a magazzino. I lavori eseguiti per la ristrutturazione ed il relativo cambio di destinazione non sono mai stati conclusi da un punto di vista formale. Nel dettaglio non è mai stato depositato uno stato finale dei lavori e quindi un fine lavori e relativa agibilità. Pertanto anche l'aggiornamento

catastale non è mai stato eseguito. Al fine di regolarizzare ed aggiornare il catasto, non essendo riscontrate modifiche alla sagoma, è necessario procedere alla presentazione di una pratica Docfa in variazione per cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni che comporta una spesa complessiva (diritti, onorari, ecc) pari ad € 750,00. Di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il bene non ricade su suolo demaniale.

PATTI

Non risultano questioni rilevanti ai fini del trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo complesso è in buono stato di conservazione, con interni ben curati e in buono stato manutentivo. L'esterno necessita di una ritinteggiata complessiva.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in esame è di forma rettangolare realizzato in muratura portante intonacata al civile e tinteggiata. .



Il piano primo risulta mansardato con altezze interne in gronda di ml 2,97 circa ed al colmo di ml 3,56 circa che originano un'altezza media di ml 3,26. La copertura è a capanna costituita da travi in legno di castagno sia per quanto riguarda l'orditura primaria che secondaria, sorretti capriate in legno di castagno. Lo scempiato è composto da perlinato in legno lasciato al naturale, a vista.



Il manto di copertura risulta in tegole di laterizio tipo portoghesi o simili con canale, discendenti e scossaline in rame. Al di sopra del manto di copertura sono posizionati pannelli fotovoltaici su tutta la falda esposta a sud. L'immobile è posizionato nel resede con i lati corti rispettivamente ad est ed ovest, mentre i lati lunghi hanno un'esposizione nord, sud. La struttura nel suo complesso è buona, così come lo stato manutentivo. Esternamente necessita di imbiancatura. Il solaio di interpiano si presume sia in laterocemento intonacato al civile nell'intradosso, con altezza da terra di ml 2,70. Nella veranda chiusa e nella cottura l'altezza risulta essere di ml 2,55. Gli infissi esterni sono in legno laccato con vetro camera e corredati: parte da persiane in legno laccato e parte da inferriate metalliche. Unica eccezione gli infissi che consentono l'accesso al soggiorno del piano primo dalla terrazza e quelli della veranda chiusa a piano terra che sono in metallo laccati dello stesso colore degli infissi in legno. La pavimentazione interna del piano terra risulta essere in spezzonato di marmo nella parte giorno ed in legno nella parte notte e nel servizio igienico.



A piano primo invece risulta essere tutta in legno, fatta eccezione nel servizio igienico di una porzione in gres porcellanato in corrispondenza dei sanitari. Internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. La scala di collegamento interna è a chiocciola di forma rettangolare, realizzata in ferro con gradini in legno e corrimano metallico laccato. La scala esterna è in cls con gradini in marmo e ringhiera in ferro. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da caldaia a gas. L'impianto idro-sanitario necessita delle usuali manutenzioni, così come l'impianto elettrico, necessita di messa a norma alle vigenti normative in materia, in quanto risalente all'epoca di ristrutturazione dell'intero fabbricato (lo scrivente ha tenuto conto dello stato attuale degli impianti nell'emissione del valore a base d'asta). Stante quanto dichiarato dalla proprietà l'utenza dell'acqua risulta allacciata a quella del fabbricato adiacente distinto nel catasto al foglio 43 mappale 2571 intestato alla signora **** Omissis **** ed abitato dal padre dell'esecutato. L'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura. La pavimentazione esterna risulta in porfido posato ad opera incerta per quanto ai marciapiedi perimetrali all'abitazione, mentre è in autobloccanti il vialetto di accesso che conduce allo spazio adibito a parcheggio auto retrostante. Adiacente al fabbricato sul lato ovest è presente un pergolato di legno coperto con telo. Si fa presente che non è presente la recinzione con il fabbricato posto a sud identificato catastalmente al foglio 43 mappale 2571, intestato alla signora **** Omissis **** abitato dal padre dell'esecutato.

L'immobile in oggetto è libero da vincoli paesaggistici, ma ricade nel vincolo idraulico ai sensi della L.R. 41/2018 art 3 e vincolo rischio alluvioni ai sensi della L.R. 41/2018 art.12 (zona P2).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/08/1983 al 26/04/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tolomei Rodolfo	19/08/1983	21342/337600	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	26/08/1983		3072

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Come da elenco formalità a verifica eseguito in data 20/04/2026 ispezione n. T117462 che si allega, si conferma quanto già risulta in atti nella certificazione notarile del 10/02/2026.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in questione stante lo strumento urbanistico vigente (Piano Operativo) ricade in zona B2 aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto, disciplinati dall'art 23 delle N.T.A. Ai sensi del comma 6 del medesimo articolo 23 l'intervento di cambio di destinazione d'uso appare conforme in quanto sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in questione è stato costruito in epoca di gran lunga anteriore al 1° settembre 1967.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/1998/2060 del 24 novembre 1998 inerente la costruzione di annesso agricolo disposto su due piani per la conduzione del fondo (domanda n. C/1995/0002270 del 31/03/1995).

- D.I.A. n. 1158 del 11 novembre 2002 per cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione: ARCHIVIATA.

- D.I.A. n. 60001/EP del 10 novembre 2004 per realizzazione di modifiche interne e prospettiche con cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo a civile abitazione (domanda E/2004/0001723 del 20/11/2004).

- Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 per realizzazione di ristrutturazione edilizia di magazzino in assenza di titolo abilitativo (domanda E/2005/0000164 del 10/02/2005).

Nel frattempo la DIA 60001/EP veniva sospesa fino al rilascio dell'A.C.S. ai sensi dell'art. 140 della LR 1/2005. I lavori relativi alla DIA sospesa venivano ripresi in data 30/03/2005.

- D.I.A. n. GE/2007/20851 del 11/04/2007 variante in corso d'opera alla DIA 60001 per modifiche interne e di prospetto (domanda E/2007/574 del 18/04/2007).

Per la formazione di un manufatto in legno e plastica (come riportato nell'atto di compravendita) è stata presentata una domanda di condono edilizio C/1986/0001183 in data 20/03/1986 sfogata con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. C/2005/75 del 03/08/2005.

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.

Dal sopralluogo eseguito sono emerse difformità rispetto ai titoli edilizi menzionati quali a piano primo una differente partitura della zona notte oltre ad alcune misure che differiscono dai titoli ma che rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 198 della L.R. 65/2014 e dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001). Non è stato realizzato il pergolato fronte sud ed una tettoia a protezione della porta di accesso al piano terra lato nord. Inoltre stante la documentazione reperita, è stato possibile riscontrare la mancanza della fine lavori, dell'attestazione asseverata di conformità ed il conseguente deposito dell'attestazione asseverata di agibilità. Per regolarizzare quanto riscontrato, è necessario presentare presso il Comune di Camaione un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 bis della L.R. 65/2014. Successivamente va aggiornato il catasto e

depositata l'attestazione asseverata di agibilità.

La definizione di suddetta pratica comporta una spesa complessiva di circa 10.000,00 (tenendo conto delle pratiche tecniche, delle sanzioni applicate, diritti, bolli, e quant'altro necessario per la definizione completa della pratica).

E' opportuno precisare che deve essere tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito. Lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, il valore presunto per regolarizzare gli abusi riscontrati, 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.

Quanto sopra esposto salvo che non sia possibile dimostrare che le opere sopra citate siano state realizzate o sanate in ordine ad un titolo autorizzativo che il sottoscritto non ha rilevato dalle ricerche effettuate presso gli archivi delle pratiche edilizie del comune di Camaione.

Non è stato verificato dal sottoscritto l'eventuale deposito delle strutture al competente Ufficio Regionale del Genio Civile.

Si precisa che 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.

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di non avere il contatore dell'acqua ma usufruisce del contatore dell'immobile adiacente contraddistinto catastalmente nel foglio di mappa 43 mappale 2571 intestata alla signora **** Omissis **** ed abitata dal padre dell'esecutato. Pertanto l'aggiudicatario dovrà accollarsi gli oneri e le spese di allaccio con formazione dell'alloggio del contatore, per un importo complessivo pari ad € 3.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile non ricadente in condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via del Trebbiano 28

Immobile posto in Camaiore frazione Lido via del Trebbiano n. 28 e precisamente fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva sui quattro lati. Via del Trebbiano è situata in una zona residenziale tranquilla e ben servita, adatta per residenze di prestigio e immerso in un contesto verdeggianti. L'area, a circa 2 km dal mare, è caratterizzata da ville singole con parchi, appartamenti di pregio e terreni, offrendo un ambiente riservato ma vicino ai servizi e al lungomare. Nelle vicinanze si trovano infrastrutture, attività commerciali e le principali vie di comunicazione (Via Aurelia). L'immobile in esame si compone a piano terra da veranda chiusa, angolo cottura, soggiorno, disimpegno due camere ed un bagno; piano primo soggiorno, pranzo, bagno e camera. I due piani sono collegati da una scala interna ed una scala esterna che conduce ad un'ampia terrazza in parte scoperta ed in parte coperta con accesso diretto nel soggiorno. Al fabbricato si accede direttamente dalla predetta via pubblica mediante cancello carrabile con apertura automatica. L'immobile è realizzato in muratura intonacato al civile, con copertura a capanna, infissi esterni in legno laccato con persiane in legno anch'esse laccate. Catastalmente l'immobile è rappresentato nel foglio di mappa n. 43 mappale 2574 sub. 1 e mappale 2917. La planimetria in atti non risulta conforme con lo stato dei luoghi in quanto il fabbricato è ancora accatastato come magazzino. Il fabbricato non risulta conforme alla DIA a variante depositata presso il Comune di Camaiore in data 11/04/2007 n. GE/2007/20851. Al riguardo è possibile regolarizzare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo mediante la presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 bis della L.R. 65/2014. Successivamente va aggiornato il catasto e depositata l'attestazione asseverata di agibilità. Confina ad est con via del Trebbiano, a nord con il mappale 272, ad ovest con il mappale 1879 e a sud con il mappale 2571.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 2574, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 2917

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

Valore di stima del bene: € 608.282,00

Non avendo reperito comparabili attendibili negli ultimi 24 mesi per immobili simili nella stessa zona, il metodo di stima applicato è quello monoparametrico avendo preso a confronto annunci di pubblicità immobiliare e le quotazioni OMI di riferimento per un ulteriore riscontro. E' stata eseguita anche un'indagine con il portale "Geoweb" alla voce valutazioni e stime immobiliari - geocomparabili senza però alcun riscontro.

Gli annunci di pubblicità immobiliari a riferimento sono stati:

- sul sito Idealista: codice annuncio Lc301 via del Termine
codice annuncio Ldc 4098 via del Termine
- sul sito Immobiliare.it: codice annuncio Lc 2634 Vb

Sulla base di quanto reperito si sono effettuate i confronti in base alle caratteristiche specifiche di ciascun immobile rispetto all'oggetto di stima, quali livello di piano, esposizione, vetustà, dotazioni di servizi, resede di pertinenza, accessi, ecc.

Quanto eseguito ha portato alla determinazione del più probabile valore di mercato al mq di € 3.100,00 il quale trova anche supporto nelle quotazioni OMI disponibili presso l'agenzia delle entrate che riportano come valore massimo € 2.900,00. Tale importo è riferito ad abitazioni di tipo civile normale, nel caso in essere invece si sono tenute in considerazione le finiture sopra la media e lo stato manutentivo dell'immobile. Inoltre tale valore tiene conto anche delle attuali condizioni delle dotazioni impiantistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Camaiole (LU) - via del Trebbiano 28	196,22 mq	3.100,00 €/mq	€ 608.282,00	100,00%	€ 608.282,00
				Valore di stima:	€ 608.282,00

Valore di stima: € 608.282,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Aggiornamento catastale	750,00	€
Allaccio utenza acqua	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 594.532,00

Tenuto conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti, differenza tra vendita al libero mercato e vendita forzata dell'immobile, eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione e per rendere più appetibile lo stesso, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 20% al prezzo di stima.

Pertanto il più probabile valore ammonta a complessivi € 475.000,00 (quattrocentosettantacinquemila) in cifra tonda

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Meniconi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA a variante GE/2007/20851 del 11/04/2007
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 23/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 23/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratti cartografici
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comparabili 1-2
- ✓ N° 1 Certificato Anagrafico di Stato Civile
- ✓ N° 1 Certificato storico di Residenza
- ✓ N° 1 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Camaiore (LU) - via del Trebbiano 28

Immobile posto in Camaiore frazione Lido via del Trebbiano n. 28 e precisamente fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva sui quattro lati. Via del Trebbiano è situata in una zona residenziale tranquilla e ben servita, adatta per residenze di prestigio e immerso in un contesto verdeggianti. L'area, a circa 2 km dal mare, è caratterizzata da ville singole con parchi, appartamenti di pregio e terreni, offrendo un ambiente riservato ma vicino ai servizi e al lungomare. Nelle vicinanze si trovano infrastrutture, attività commerciali e le principali vie di comunicazione (Via Aurelia). L'immobile in esame si compone a piano terra da veranda chiusa, angolo cottura, soggiorno, disimpegno due camere ed un bagno; piano primo soggiorno, pranzo, bagno e camera. I due piani sono collegati da una scala interna ed una scala esterna che conduce ad un'ampia terrazza in parte scoperta ed in parte coperta con accesso diretto nel soggiorno. Al fabbricato si accede direttamente dalla predetta via pubblica mediante cancello carrabile con apertura automatica. L'immobile è realizzato in muratura intonacato al civile, con copertura a capanna, infissi esterni in legno laccato con persiane in legno anch'esse laccate. Catastalmente l'immobile è rappresentato nel foglio di mappa n. 43 mappale 2574 sub. 1 e mappale 2917. La planimetria in atti non risulta conforme con lo stato dei luoghi in quanto il fabbricato è ancora accatastato come magazzino. Il fabbricato non risulta conforme alla DIA a variante depositata presso il Comune di Camaiore in data 11/04/2007 n. GE/2007/20851. Al riguardo è possibile regolarizzare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo mediante la presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 bis della L.R. 65/2014. Successivamente va aggiornato il catasto e depositata l'attestazione asseverata di agibilità. Confina ad est con via del Trebbiano, a nord con il mappale 272, ad ovest con il mappale 1879 e a sud con il mappale 2571.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 2574, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 2917

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

Destinazione urbanistica: Il bene in questione stante lo strumento urbanistico vigente (Piano Operativo) ricade in zona B2 aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto, disciplinati dall'art 23 delle N.T.A. Ai sensi del comma 6 del medesimo articolo 23 l'intervento di cambio di destinazione d'uso appare conforme in quanto sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

Prezzo base d'asta: € 594.532,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 594.532,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Camaione (LU) - via del Trebbiano 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 2574, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 2917	Superficie	196,22 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo complesso è in buono stato di conservazione, con interni ben curati e in buono stato manutentivo. L'esterno necessita di una ritinteggiata complessiva.		
Descrizione:	Immobile posto in Camaione frazione Lido via del Trebbiano n. 28 e precisamente fabbricato per civile abitazione elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre e corredato da resede esclusiva sui quattro lati. Via del Trebbiano è situata in una zona residenziale tranquilla e ben servita, adatta per residenze di prestigio e immerso in un contesto verdeggianti. L'area, a circa 2 km dal mare, è caratterizzata da ville singole con parchi, appartamenti di pregio e terreni, offrendo un ambiente riservato ma vicino ai servizi e al lungomare. Nelle vicinanze si trovano infrastrutture, attività commerciali e le principali vie di comunicazione (Via Aurelia). L'immobile in esame si compone a piano terra da veranda chiusa, angolo cottura, soggiorno, disimpegno due camere ed un bagno; piano primo soggiorno, pranzo, bagno e camera. I due piani sono collegati da una scala interna ed una scala esterna che conduce ad un'ampia terrazza in parte scoperta ed in parte coperta con accesso diretto nel soggiorno. Al fabbricato si accede direttamente dalla predetta via pubblica mediante cancello carrabile con apertura automatica. L'immobile è realizzato in muratura intonacato al civile, con copertura a capanna, infissi esterni in legno laccato con persiane in legno anch'esse laccate. Catastalmente l'immobile è rappresentato nel foglio di mappa n. 43 mappale 2574 sub. 1 e mappale 2917. La planimetria in atti non risulta conforme con lo stato dei luoghi in quanto il fabbricato è ancora accatastato come magazzino. Il fabbricato non risulta conforme alla DIA a variante depositata presso il Comune di Camaione in data 11/04/2007 n. GE/2007/20851. Al riguardo è possibile regolarizzare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo mediante la presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 bis della L.R. 65/2014. Successivamente va aggiornato il catasto e depositata l'attestazione asseverata di agibilità. Confina ad est con via del Trebbiano, a nord con il mappale 272, ad ovest con il mappale 1879 e a sud con il mappale 2571.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****		