



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 18/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Palatino SPV S.r.l.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr.Oliva Antonia Libera

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

IVG di Lucca - So.Fi.R srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Fabio Casini**

CF:CSNFBA71R05E715S

con studio in LUCCA (LU) via Pisana Traversa I° n.12

telefono: 0583311009

email: geostudio.fc@tin.it

PEC: fabio.casini@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Casini  
Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** I diritti di 1/1 di piena proprietà su fabbricato monofamiliare ad uso su di civile abitazione, composto da piano seminterrato, terra e primo e sito in Comune di Camaiore (LU), Località Frati, Via Terrapezzina n.45. L'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

L'unità immobiliare risulta così suddivisa, al piano seminterrato da: due vani ad uso di cantina, un ripostiglio sotto scala, un vano tecnico ed un vano ad uso di wc/doccia, tramite scale interne si raggiunge il piano terra così composto: Ingresso/soggiorno/cucina/pranzo, disimpegno, wc/doccia, ripostiglio, locale lavanderia accessibile dall'esterno ed una terrazza coperta con struttura principale e secondaria in legno e copertura in cotto. Sempre tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: due camere da letto, disimpegno, servizio igienico e due terrazze scoperte, una posta sul lato sud/est ed una posta su lato sud/ovest. Inoltre l'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva.

Identificazione catastale:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa 13 particella 2599, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 208,00 mq e rendita catastale di euro 695,80. Il tutto giustamente intestato ai Sig.ri [REDACTED] proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] proprietaria per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

Cronistoria Catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

La particella 2599, deriva da Costituzione del 28/04/2008, pratica n°LU0112506, in atti da stessa data. Costituzione n°1456.1/2008

- Coerenze nel complesso: Foglio di mappa 13 mappali 1722 - 852 - Strada Via Terrapezzina - 386 - 1156, salvo se altri o più recenti confini.

Il fabbricato si sviluppa: n°1 piano seminterrato e n°2 piani fuori terra.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **121,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Casini  
Pagina 2 di 15



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 234.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 187.200,00

Data della valutazione: 17/10/2023



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il rilievo metrico e le riprese fotografiche sono state acquisite dallo scrivente Esperto alla data del sopralluogo che ha avuto luogo il giorno 06 settembre 2023 alle ore 9:00, unitamente al Custode Dott. Pardini Nicola. Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo, l'immobile risulta libero, non occupato e privo di arredamenti ad esclusione della cucina.

Su richiesta dello scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di Camaione, gli esecutati risultano:

- La [redacted] risultano residenti nell'immobile oggetto di esecuzione, ma non vi abitano.

- Il [redacted]

Stato civile:

- La [redacted].

- Il [redacted].

Si allega alla presente relazione:

- Certificati di residenza storico degli esecutati.

- Certificati Anagrafici di stato civile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dopo aver esaminato la documentazione presente agli atti e la certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott.ssa Barbagallo Giulia, notaio in Palermo (PA). Il sottoscritto ha effettuato una ricerca ipotecaria presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, con successivo aggiornamento alla data del 26/09/2023 lo scrivente ha rilevato le seguenti formalità:

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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Costituzione di Fondo Patrimoniale**, trascritto a Lucca al n°8788 di registro particolare del 11/08/2011, stipilato da Notaio Monaco Fabio di Lucca in data 09/08/2011 al n°47143 di repertorio e al n°17211 di raccolta e registrato a Viareggio in data 10 agosto 2011 al n.3628 serie 1T. Mediante il quale i [redacted] costituivano un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 e seguenti del codice civile, per fare fronte ai bisogni della loro famiglia sul seguente bene: Fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Camaione, Via Terrapezzina n.45/A. Censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaione nel foglio di mappa 13 particella 2599, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 208,00 mq e rendita catastale di euro 695,80. Nelle precisazioni e garanzie i [redacted] dichiarano che i beni costituiti in fondo patrimoniale sono di loro piena titolarità e disponibilità, liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da carichi anche fiscali,



oneri, gravami e pesi di ogni tipo ad eccezione di:

- **Servitù passiva di passo**, costituita con atto ai rogiti del Notaio Adriana Iantaffi di Camaiore in data 15 marzo 2004, repertorio n.40.780, trascritta a Lucca in data 29 marzo 2004 al n.3142 di formalità;

- **Ipoteca volontaria** di € 180.000,00 (capitale € 90.000,00) iscritta a Lucca in data 21 luglio 2005 al n.3775 di formalità a favore della Banca della Versilia e della Lunigiana Credito Cooperativo Società Cooperativa, costituita con atto ai rogiti del medesimo Notaio in data 14 luglio 2005, repertorio n.42.753, raccolta n.10.676;

- **Ipoteca volontaria** di € 80.000,00 (capitale € 40.000,00) iscritta a Lucca in data 3 ottobre 2007, al n.4963 di formalità, a favore della Banca della Versilia e della Lunigiana Credito Cooperativo Società Cooperativa, costituita con atto ai rogiti del medesimo Notaio, repertorio n.45.229, raccolta n.12.372.

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**, iscritta a Lucca al n°3775 di registro particolare del 21/07/2005 per la somma di euro 180.000,00 (centottantamila/00) di cui euro 90.000,00 (novantamila/00) di capitale, a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Iantaffi Adriana in data 14/07/2005 al n°42753/10676 a favore di Banca della Versilia e della Lunigiana Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro la [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Grava sul bene distinto al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 850.

**Ipoteca volontaria**, iscritta a Lucca al n°4963 di registro particolare del 03/10/2007 per la somma di euro 80.000,00 (ottantamila/00) di cui euro 40.000,00 (quarantamila/00) di capitale, a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Iantaffi Adriana in data 01/10/2007 al n°45229/12372 a favore di Banca della Versilia e della Lunigiana Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro la [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Grava sul bene distinto al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 850.

**Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°1422 di registro particolare del 02/08/2012 per la somma di euro 64.899,75 (sessantaquattromilaottocentonovantanove/75) di capitale e per un totale di euro 120.000,00 (centoventimila/00), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Sezione distaccata di Viareggio in data 25/07/2012 al n°937 di repertorio a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. e contro la [REDACTED], Grava sui beni distinti al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599, mappale 2779 sub.1, mappale 2785, mappale 2786, mappale 869 sub.1, mappale 871 sub.1 mappale 2782.

**Ipoteca volontaria**, iscritta a Lucca al n°2017 di registro particolare del 13/11/2012 per la somma di euro 100.000,00 (centomila/00) di cui euro 50.000,00 (cinquantamila/00) di capitale, a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Monaco Fabio in data 09/11/2012 al n°48919/18408 a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Società Cooperativa e contro la [REDACTED]. Grava sul

bene oggetto di esecuzione distinto al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599.

**Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°70 di registro particolare del 15/01/2013 per la somma di euro 11.597,52 (undicimilacinquecentonovantasette/52) di capitale e per un totale di euro 18.000,00 (diciottomila/00), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Prato in data 17/05/2012 al n°1047/2012 di repertorio a favore di LE.CO. S.r.l., sede di Prato e contro il [REDACTED], Grava sui beni distinti al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599

**Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°480 di registro particolare del 20/03/2013 per la somma di euro 64.899,75 (sessantaquattromilaottocentonovantanove/75) di capitale e per un totale di euro 120.000,00 (centoventimila/00), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca Sezione distaccata di Viareggio in data 12/03/2013 al n°255 di repertorio a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a. e contro la [REDACTED], Grava sui beni distinti al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599, mappale 2779 sub.1, mappale 2785, mappale 2786, mappale 869 sub.1, mappale 871 sub.1 mappale 2782.

**Ipoteca Giudiziale**, iscritta a Lucca al n°626 di registro particolare del 11/04/2013 per la somma di euro 792,30 (settecentonovantadue/30) di capitale e per un totale di euro 9.000,00 (novemila/00), derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace Magistratura Civile sede di Viareggio in data 12/06/2012 al n°1090/2012 di repertorio a favore di Toscana Antinfortunistica s.r.l. sede di Camaiore e contro il [REDACTED], Grava sui beni distinti al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599

**Ipoteca della Riscossione**, iscritta a Lucca al n.368 di registro particolare del 24/02/2016, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/02/2016 repertorio n.547/6216 emesso da Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze, per la somma di euro 86.498,69 (ottantaseimilaquattrocentonovantotto/69) di capitale e totale euro 172.997,38 (centosettantaduemilanovecentonovantasette/38) a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze e contro il [REDACTED], Grava sui beni distinti al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare**, trascritto a Lucca al n°11846 di registro particolare del 14/09/2022, derivante da Ufficiale Giudiziario di Lucca del 22/08/2022 rep.3306, a favore di Palatino SPV S.r.l. con sede in Roma e contro [REDACTED], Grava sul bene distinto al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599.

**Pignoramento immobiliare**, trascritto a Lucca al n°1599 di registro particolare del 08/02/2023, derivante da Ufficiale Giudiziario di Lucca del 17/01/2023 rep.103, a favore di Palatino SPV S.r.l. con sede in Roma e contro [REDACTED], Grava sul bene distinto al catasto di Camaiore nel foglio di mappa 13 dal mappale 2599.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente si attesta che:

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Lucca – Servizio di Pubblicità Immobiliare, e dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Barbagallo Giulia, notaio in Palermo (PA), sono emersi pignoramenti antecedenti, rispetto a quello alla base della presente procedura esecutiva e riguardante l'immobile in oggetto.

## 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

Ulteriori avvertenze:

Il bene oggetto di stima non risulta assoggettato alle norme di condominio. Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n°192 (Certificazione Energetica dei Fabbricati) e sue modifiche ed integrazioni, per una corretta informazione di coloro che si aggiudicheranno l'immobile, si fa presente, che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stato rintracciato, di conseguenza il sottoscritto esperto non ha potuto accertare la classe energetica dell'immobile in oggetto.

Vincoli di Tutela:

- l'immobile non ricade in zona soggetta a Vincolo Ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004

- l'immobile non ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi della Legge Regionale n°39/2000.

Da accertamenti effettuati i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 13/02/2023 e la certificazione ipocatastale notarile, a firma del Dott. Notaio Barbagallo Giulia, allegata dal creditore procedente è stata depositata in data 21/02/2023, rispettando il termine di 60 giorni. Con riferimento alla consistenza immobiliare in oggetto, la certificazione delle iscrizioni si estende al ventennio anteriore al pignoramento e la certificazione delle trascrizioni risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Relativamente al modulo di controllo della documentazione, lo stesso è stato redatto dal sottoscritto insieme al custode delegato, ed è stato depositato in Tribunale dal Custode in data 10/10/2023.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 17/01/2023 ed è trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Lucca – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/02/2023, al n.1599 di registro particolare e al n..2215 di registro generale, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitesi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 di piena proprietà. In forza di Atto di compravendita ai rogiti del notaio Iantaffi Adriana del 15/03/2004 repertorio n.40780, raccolta n.9716, registrato a Viareggio in data 31/03/2004 al n.104 e trascritto a Lucca in data 29/03/2004 al n.3141 di registro particolare. Mediante il quale:

In primo luogo: il [REDACTED], vendeva i diritti di 1000/1000 di piena proprietà di un appezzamento di terreno, posto in

Comune di Camaione e censito al Catasto Terreni di detto Comune nel Foglio di mappa n°13 dal mapale 850 ai [REDACTED]

In secondo luogo: I [REDACTED]

[REDACTED] vendevano tutta la potenzialità edificatoria e quindi la cubatura relativa ad un appezzamento di terreno posto in Comune di Camaione, e censito al Catasto terreni di detto Comune nel Foglio di mappa n°13 dal mapale 1722 ai [REDACTED]

NOTA 1: Nel primo luogo la parte venditrice si riserva la servitù di passo pedonale e carrabile, necessario per raggiungere la propria abitazione rappresentata al Catasto terreni di detto Comune nel Foglio di mappa n°13 dal mapale 852, detto passo sarà esercitato per una striscia di larghezza di mt.3,50 corrente lungo il confine nord/est del terreno ceduto.

NOTA 2: Nel secondo luogo la parte venditrice costituisce alla parte acquirente una servitù di apertura di luci e vedute in riferimento al progetto di realizzazione del fabbricato. si specifica che dette aperture dovranno essere munite tutte da inferriate.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED]. In forza di Atto di compravendita ai rogiti del notaio Barsottelli del 25/01/1972, repertorio n.16678 e trascritto a Lucca in data 15/02/1972 al n.1346/1132. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato edificato in forza della Concessione Edilizia n 327 del 2004. Da una ricerca effettuata con nominativi noti presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Camaione, il fabbricato risulta interessato dai seguenti atti autorizzativi:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia n. E/04/00327 del 12/08/2004**, di cui alla Domanda di Concessione Edilizia, presentata al Comune di Camaione in data 17/05/2004 al protocollo n.04/026781, inerente la costruzione di nuovo fabbricato monofamiliare al conto dei [REDACTED]

- **Permesso di costruire n. E/05/00227 del 01/08/2005**, di cui alla Domanda di Permesso di costruire presentato al Comune di Camaione in data 25/06/2005 al protocollo n.05/035071, inerente la Variante in corso d'opera alla C.E. n.327 del 2004, al conto dei [REDACTED]

- **Certificazione di Abitabilità** presentata al Comune di Camaione in data 29 aprile 2009 al n.22759.

- **Deposito stato finale** di cui alla C.E n.327/2004 e P.C. n.227 del 2005, presentato al Comune di Camaione in data 18/04/2008 al n.21146.

Inoltre è presente:

- Comunicazione di Ultimazione dei Lavori, presento al Comune di Camaione in data 24 aprile 2008 al n.022373/08

- Certificato di Conformità, presento al Comune di Camaione in data 16 aprile 2009 al n.20088.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si sottolinea che non sono state eseguite le seguenti verifiche:

- misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica delle distanze dai confini e dalle costruzioni circostanti;
- 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;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'articolo 1. del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M n° 5 dicembre 1997 e successive modifiche ed 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. n°39/2005 e smi) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si precisa che alla data del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità al fabbricato che di seguito vengono descritte:

- a) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Difformità prospettiche al fabbricato;
- c) Realizzazione di una tettoia con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in cotto, realizzata sul prospetto sud/ovest sopra la terrazza;

Le difformità riscontrate e descritte ai punti a) e b) risultano sanabili attraverso:

Presentare Attestazione di conformità in sanatoria

Mentre per le difformità riscontrate e descritte al punto C) non possono essere sanate e l'aggiudicatario dovrà rimuoverle a proprie cure e spese.

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

Costi sia amministrativi che tecnici per sanare lo stato urbanistico di fatto dell'immobile, compreso la rimozione delle opere non sanabili, vengono valutati presumibilmente dal sottoscritto in : € 5.000,00 (cinquemila/00).





Tettoia da demolire



Tettoia da demolire

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche sulla planimetria catastale
- Predisposizione di tipo mappale strumentale per la particella 2599

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione di Variazione catastale e tipo mappale strumentale.

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

Costi di regolarizzazione: I costi sia amministrativi che tecnici per la predisposizione di Variazione catastale e tipo mappale strumentale, vengono valutati presumibilmente dal sottoscritto in € 3.000,00 (tremila/00).

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

**conforme.**

All'interno della Abitabilità del fabbricato sono presenti:

- Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico
- Dichiarazioni di conformità dell'impianto gas

Si precisa comunque che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro corretta funzionalità.



BENI IN CAMAIORE VIA TERRAPEZZINA 45

**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**I diritti di 1/1 di piena proprietà** su fabbricato monofamiliare ad uso su di civile abitazione, composto da piano seminterrato, terra e primo e sito in Comune di Camaiore (LU), Località Frati, Via Terrapezzina n.45. L'immobile risulta di proprietà dei [REDACTED], proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], proprietaria per i diritti di 1/2 di piena proprietà. L'unità immobiliare risulta così suddivisa, al piano seminterrato da: due vani ad uso di cantina, un ripostiglio sotto scala, un vano tecnico ed un vano ad uso di wc/doccia, tramite scale interne si raggiunge il piano terra così composto: Ingresso/soggiorno/cucina/pranzo, disimpegno, wc/doccia, ripostiglio, locale lavanderia accessibile dall'esterno ed una terrazza coperta con struttura principale e secondaria in legno e copertura in cotto. Sempre tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: due camere da letto, disimpegno, servizio igienico e due terrazze scoperte, una posta sul lato sud/est ed una posta su lato sud/ovest. Inoltre l'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva.

Identificazione catastale:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio servizi catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore nel foglio di mappa 13 particella 2599, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 208,00 mq e rendita catastale di euro 695,80. Il tutto giustamente intestato ai [REDACTED], proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED], proprietaria per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

Cronistoria Catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

La particella 2599, deriva da Costituzione del 28/04/2008, pratica n°LU0112506, in atti da stessa data. Costituzione n°1456.1/2008

- Coerenze nel complesso: Foglio di mappa 13 mappali 1722 - 852 - Strada Via Terrapezzina - 386 - 1156, salvo se altri o più recenti confini.

Il fabbricato si sviluppa: n°1 piano seminterrato e n°2 piani fuori terra.



Vista esterna fabbricato

Vano piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale 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.



Vano piano primo



Vano piano primo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I diritti di 1/1 di piena proprietà fabbricato unifamiliare ad uso su di civile abitazione, composto da piano seminterrato, terra e primo e sito in in Comune di Camaiole (LU), Località Frati, Via Terrapezzina n.45. L'immobile risulta di proprietà dei [redacted] proprietario per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] proprietaria per i diritti di 1/2 di piena proprietà. L'unità immobiliare risulta così suddivisa, al piano seminterrato da: due vani ad uso di cantina, un ripostiglio sotto scala, un vano tecnico ed un vano ad uso di wc/doccia, tramite scale interne si raggiunge il piano terra così composto: Ingresso/soggiorno/cucina/pranzo, disimpegno, wc/doccia, ripostiglio, locale lavanderia accessibile dall'esterno ed una terrazza coperta con struttura principale e secondaria in legno e copertura in cotto. Sempre tramite scale interne si raggiunge il piano primo così suddiviso: due camere da letto, disimpegno, servizio igienico e due terrazze scoperte, una posta sul lato sud/est ed una posta su lato sud/ovest. Inoltre l'unità immobiliare dispone di una resede esclusiva. L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione (piano terra e primo) si presenta nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione, è presente l'impianto di riscaldamento a pavimento in tutti vani ed inoltre sono presenti dei radiatori termo arredo nei servizi igienici, la caldaia è alimentata a metano, di impianto elettrico di nuova costruzione e di impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale. Lo smaltimento dei liquami avviene per mezzo di allacciamento alla fognatura comunale. La pavimentazione è costituita da pavimenti in monocottura. I servizi igienici sono completi di sanitari sono costituiti da pavimenti e rivestimenti di ceramica. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero-cemento. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio. L'altezza interna



tecnico incaricato: Fabio Casini  
Pagina 11 di 15



dell'unità immobiliare è di ml. 2,70 costanti. Per quanto concerne i locali posti al piano seminterrato ad uso di cantina/servizio, gli stessi si presentano nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione, i vani risultano riscaldati con riscaldamento a pavimento, di impianto elettrico di nuova costruzione e di impianto idrico. Il servizio igienico è completo di sanitari e costituito da pavimenti e rivestimenti di ceramica. La pavimentazione è costituita da pavimenti in monocottura. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I solai sono in latero-cemento. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio. L'altezza interna dei vani è di ml. 2,40 costante

Si tiene a precisare che: La resede esclusiva del fabbricato è in parte gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, per una striscia di larghezza di mt.3,50 corrente lungo il confine nord/est per raggiungere la proprietà rappresentata al Catasto terreni di detto Comune nel Foglio di mappa n°13 dal mapale 852.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani per cantina ed accessori (piano Seminterrato)	43,00	x	50 %	=	21,50
Vano per servizio igienico (Piano Seminterrato)	3,70	x	100 %	=	3,70
Vani per civile abitazione (Piano Terra) compreso incidenza resede esclusiva	46,10	x	100 %	=	46,10
Vano ad uso di lavanderia (Piano Terra)	3,20	x	50 %	=	1,60
Terrazza (Piano Terra)	13,80	x	25 %	=	3,45
Vani per civile abitazione (Piano Primo)	42,00	x	100 %	=	42,00
Terrazzi scoperti (Piano Primo)	10,60	x	25 %	=	2,65
<b>Totale:</b>	<b>162,40</b>				<b>121,00</b>

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**





Planimetria catastale



Vano piano seminterrato

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 310.000,00 pari a 2.066,67 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare pubblicato su web

Descrizione: Fabbricato per civile abitazione posto in zone limitrofe al bene oggetto di esecuzione con caratteristiche similari

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 2.093,75 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) Anno 2022 secondo semestre

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.200,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.690,00



Valore massimo: 2.347,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei beni è stata effettuata tenendo conto: dei prezzi medi di mercato realizzati nella zona per immobili simili, aventi analoghe caratteristiche, età, stato di manutenzione e conservazione, gradi di rifinitura e destinazione, dei valori redatti dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) per il Comune di Camaione, dalle rivelazioni ottenute tramite il Borsino Immobiliare, della consistenza dell'immobile, degli accertamenti eseguiti presso studi professionali ed agenzie immobiliari sia sul posto che su pagine web, operanti nella zona. Pertanto il sottoscritto tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ritiene di essere nel giusto nell'attribuire un prezzo di mercato pari ad euro 2.000,00 (duemila/00) al metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 2.000,00 = **242.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 242.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 242.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia del territorio ufficio catasto, Conservatoria dei registri immobiliari, Agenzie immobiliari operanti sia territorio che sul web, Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (OMI) e Borsino Immobiliare Italiano.

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	Fabbricato per civile abitazione	121,00	0,00	242.000,00	242.000,00
				<b>242.000,00 €</b>	<b>242.000,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene per sua natura e conformità non risulta comodamente divisibile.

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

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

€. 8.000,00

€. 234.000,00

**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:

€. 46.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 187.200,00

data 17/10/2023

il tecnico incaricato

Fabio Casini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Casini  
Pagina 15 di 15

