TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gargante Giuseppe Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2026 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

Contro

***** Omissis *****

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Camaiore (LU) - Via di Contra n.20, 55041, edificio a, piano T-1-2 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2026 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.504,00 15

INCARICO

All'udienza del 14/04/2026, il sottoscritto Geom. Gargante Giuseppe Gianluca, con studio in Via Giacomo Matteotti, 102 - 55049 - Viareggio (LU), email gianluca.gargante@gmail.com, PEC giuseppe.gianluca.gargante@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Camaiore (LU) - Via di Contra n.20, 55041, edificio a, piano T-1-2

DESCRIZIONE

unità immobiliare per civile abitazione sita nel territorio del Comune di Camaiore, in via di Contra n. 20, elevata su tre piani fuori terra, composta, al piano terra da cucina - tinello, disimpegno, bagno; al primo piano da disimpegno e camera; al piano secondo da disimpegno e camera; il tutto corredato da piccola area esterna; quanto in oggetto è confinante con via di Contra, area comune su più lati, Beni **** Omissis **** salvo se altri

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/05/2026.

Custode delle chiavi: IVG Lucca

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** - Terratetto ubicato a Camaiore (LU) - Via di Contra n.20, 55041, edificio a, piano T-1-2

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Luino che si allega, l'esecutato risulta sposato in regime di separazione dei beni

CONFINI

L'immobile confina con via di Contra, area comune su più lati, Beni **** Omissis **** salvo se altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,00 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,55 m	Terra
Abitazione	18,87 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,30 m	Primo
Abitazione	22,16 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,40 m	Secondo sottotetto
Area scoperta	1,00 mq	1,00 mq	0,18	0,18 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**73,68 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,68 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **24/06/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 365, Zc. 1 Categoria A6
Dal **24/06/2010** al **23/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 365, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4

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	365	1	1	A4	5	5	86 mq	239,64 €	t-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	365									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastali in atti, al piano terreno manca un parapetto interno alla cucina ed il disimpegno posto tra la cucina ed il bagno; al piano secondo manca il piccolo ripostiglio accessibile dalla camera.

PRECISAZIONI

Per opportuna conoscenza dell'acquirente, si evidenziano che potrebbero emergere eventuali problematiche riconducibili alla comunicazione tra l'unità abitativa oggetto di vendita e l'area comune dalla quale avviene l'accesso all'immobile e sulla quale è stata installata la caldaia murale di pertinenza. Il tutto sotto i vari aspetti legati ai rapporti con i terzi che hanno diritto sulla stessa area comune

Si precisa, che

-non è stato possibile effettuare verifiche sul sistema fognario e di smaltimento dei reflui

-In relazione al mandato conferito, il sottoscritto CTU precisa che le operazioni peritali sono state svolte secondo criteri di ordinaria diligenza professionale, nei limiti delle finalità estimative dell'incarico e della documentazione disponibile, senza esecuzione di accertamenti specialistici, invasivi o distruttivi.

-Le indagini eseguite hanno avuto carattere esclusivamente visivo, ricognitivo e documentale.
-Non sono state effettuate perchè non rientrano nell'oggetto dell'incarico indagini di tipo demolitivo o distruttivo su strutture, finiture o impianti; verifiche analitiche delle superfici, dei confini catastali e reali, delle distanze legali dai confini o da altri fabbricati, né rilievi topografici di precisione; indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche o sismiche, saggi nel sottosuolo o verifiche sulla portanza dei terreni; accertamenti circa la presenza di materiali contenenti amianto o altre sostanze nocive; indagini ambientali su suolo, sottosuolo, acque o aria atte a rilevare contaminazioni, interramenti di rifiuti o sostanze pericolose; verifiche circa la presenza di residuati bellici; ispezioni e verifiche funzionali del sistema di smaltimento dei reflui e degli scarichi; verifiche sugli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, termico, gas, ecc.) finalizzate ad accertarne la sicurezza, l'efficienza o la conformità normativa; verifiche in materia di sicurezza antincendio; verifiche relative ai requisiti acustici, all'impatto acustico o ai requisiti acustici passivi dell'edificio; verifiche in materia di prestazione energetica e contenimento dei consumi; verifiche strutturali o di vulnerabilità sismica; verifiche relative alle emissioni in atmosfera; verifiche sulla conformità degli scarichi alle normative ambientali.
Inoltre per quanto riguarda gli aspetti legati alla materia urbanistico-edilizia e amministrativa, si segnalano le seguenti limitazione nella redazione della perizia. Le verifiche svolte hanno avuto ad oggetto esclusivamente la comparazione tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia reperita, senza svolgimento di istruttoria amministrativa presso gli enti competenti né verifica della legittimità sostanziale dei titoli edilizi. Eventuali difformità riscontrate sono state segnalate nei limiti delle risultanze documentali disponibili. In ordine alla sanabilità delle stesse si precisa che ogni valutazione definitiva compete esclusivamente alle Amministrazioni competenti; la quantificazione di oneri, sanzioni, contributi e adempimenti è subordinata a specifico procedimento amministrativo; eventuali indicazioni contenute nella presente relazione hanno carattere meramente orientativo e non vincolante.
Non sono state reperite né verificate certificazioni di conformità o dichiarazioni di rispondenza degli impianti. La mancanza o l'incompletezza di tali documenti non è stata oggetto di specifico accertamento tecnico.
La valutazione dello stato manutentivo dell'immobile è stata effettuata esclusivamente mediante osservazione visiva, senza prove di funzionamento né verifiche specialistiche.
Non è stata accertata la piena funzionalità di strutture, impianti o apparecchiature.
L'immobile è risultato libero da persone, e le informazioni relative allo stato di occupazione alla presenza di diritti reali o personali di godimento, servitù, vincoli o pesi sono state desunte dalla documentazione disponibile e dalle dichiarazioni raccolte, senza svolgimento di indagini autonome presso tutti gli enti potenzialmente interessati.
Rimangono quindi a carico a carico dell'aggiudicatario eventuali costi necessari per regolarizzazioni urbanistiche o catastali; adeguamenti impiantistici; bonifiche ambientali;
messa a norma dell'immobile; eliminazione di difformità o abusi; ripristini, manutenzioni o interventi strutturali.
Inoltre devono considerarsi integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna garanzia in merito alla loro entità Vizi occulti e limitazione di responsabilità; La presente perizia non costituisce certificazione dello stato dell'immobile né garanzia di assenza di difetti.
Pertanto, si precisa che resta espressamente salva la possibilità della presenza di vizi occulti; difetti costruttivi non rilevabili visivamente; carenze strutturali; problematiche ambientali o geologiche; irregolarità amministrative non emerse; condizioni pregiudizievoli non risultanti dalla documentazione esaminata non individuabili con le modalità d'indagine adottate.
Le spese relative alla cancellazione di ipoteche, pignoramenti e gravami in genere non sono state preventivamente quantificate, risultando poste a carico della procedura esecutiva ai sensi della normativa vigente.
In ragione di ciò, le stesse non sono state considerate incidenti sul valore di stima i costi per la sanatoria delle difformità, precisando che la possibile sanabilità delle difformità eventualmente riscontrate e le valutazioni definitive competono esclusivamente agli Uffici delle Amministrazioni e agli Enti preposti alla tutela dei vincoli urbanistici, edilizi, paesaggistici o ambientali eventualmente gravanti sul bene, cosi come la determinazione di oneri, contributi, sanzioni, oblazioni e modalità di regolarizzazione è subordinata a specifica istruttoria amministrativa che potrà essere espletata solo a seguito della presentazione di idonea pratica corredata da

elaborati tecnico–grafici di dettaglio.
Pertanto, alla luce delle limitazioni di indagine dichiarate e delle finalità esclusivamente estimative dell'incarico, non è possibile fornire una descrizione definitiva circa l'effettiva sanabilità delle difformità e dell'ammontare preciso degli oneri economici connessi, ne delle tempistiche e modalità dei procedimenti.
Pertanto, ogni importo indicato nella presente relazione, riferito a costi di regolarizzazione o alle opere di ripristino, è stato formulato in termini meramente orientativi.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato appare disabitato da diverso tempo, mesi se non anni, necessitando quindi di approfondite opere di manutenzione tra cui la revisione degli impianti tecnologici le cui utenze risultano staccatee l'eventuale messa a norma. Oltre a questo, all'interno del fabbricato sono ancora presenti e beni di chi abitava l'immobile, cosi come un'automobile, che appare in disuso, sull'area esclusiva di pertinenza

PARTI COMUNI

L'accesso al fabbricato avviene percorrendo la particella catastale 363 del foglio 13 del Comune di Camaiore, censita come Area a comune con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso al fabbricato avviene percorrendo la particella catastale 363 del foglio 13 del Comune di Camaiore, censita come Area a comune con altre proprietà

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e pulizia essendo disabitato da molto tempo
La sua costruzione risale a prima dell'anno 1942. Successivamente è stato rinnovato, conservando comunque l'impianto storico dei solai e della scala di comunicazione interna. La struttura dei solai risulta visibile ed in buono stato di conservazione al piano primo ed è composto da travi principali e travicelli in legno con mezzane, non visibili agli atri piani perché intonacati o controsoffittati. La copertura risulta ricostruita nel 1974 come dimostrato dal nulla osta edilizio rilasciato dal Comune di Camaiore al n.2682, tuttavia seppur poco visibile perché controsoffittato, appare necessiti di rinnovamento.
La struttura perimetrale è mista pietra e mattoni pieni, ed esternamente necessita in alcuni punti di essere intonacata.
Gli impianti tecnologici, seppure più recenti rispetto all'epoca di costruzione, necessitano di essere revisionati perché non utilizzati da molto tempo, ed adeguati agli standard moderni. Non sono attive le utenze. E' presente una caldaia murale posizionata esternamente sulla parete del fabbricato, su area comune con altre proprietà.
Il piano terreno presenta zone in cui è presenta umidità di risalita lungo le pareti verticali.
Sono presenti infissi esterni di diverso tipo, per lo più in legno, ma anche in alluminio e PVC. In ogni caso, necessitano di rinnovamento se non sostituzione, e non rispettano i requisiti prestazionali richiesti dalla normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CAMAIORE (LU) - VIA DI CONTRA N.20, 55041, EDIFICIO A, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero.
Per l'accesso all'immobile, essendo questo disabitato, si è reso necessario un secondo sopralluogo al fine di forzare la porta di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/09/1997**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/09/1997		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		viareggio	08/05/2003	43	672
Dal **06/08/2010**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Rossella Stefani	06/10/2010	532	481
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RR.II. di Lucca	10/08/2010	14621	9290
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Viareggio	09/08/2010	3042	
Dal **09/11/2010**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Stefani Rossella di viareggio	09/11/2010	591	537
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		rr.ii di lucca	12/11/2010	19308	12245
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	10/11/2010	4190	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
  Iscritto a Lucca il 10/08/2010
  Reg. gen. 14622 - Reg. part. 2866
  Importo: € 150.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Successivamente, con atto ai rogiti del Not. Stefani di Viareggio Repertorio 591/537 del 09/11/2010, il sig. **** Omissis **** ha acquistato la quota di comproprietà della Sig.Ra **** Omissis **** diventando cosi proprietario per la quota 1/1.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 01/04/2026
  Reg. gen. 5462 - Reg. part. 4204
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EUR O 150.747,66 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.SI PRECISA CHE IL SIG. **** Omissis **** RISULTA ESSERE TITOLARE DELLA QUOTA PARI ALL'INTERO ANCHE SULL'ENTE URBANO CENSITO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAMAIORE AL FG.13 PART.365, CA. 29.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è inserito in zona A3 "Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato", ed è distinto con numero 2 nel Piano Operativo Approvato e vigente per Comune di Camaiore. Le Norme e Regole di Attuazione e Gestione che caratterizzano tale strumento urbanistico, stabiliscono all'articolo 21 comma 5 gli interventi ammessi su tali edifici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità.

Fabbricato costruito in data antecedente alla Legge 17 agosto 1942 n. 1150, comprovato dall'individuazione catastale su Mod.5 (catasto E.U.) con cui è stato eseguito l'accertamento ed il classamento in data 20.05.1943, e nel quale si descriveva un fabbricato di vecchia costruzione.
Non sono stati rintracciati permessi edilizi, ad eccezione del nulla osta edilizio n.2682 del 11.03.1974, con il quale veniva autorizzato il completo rifacimento del tetto. Non sono presenti elaborati grafici, ma una serie di fotografie del fabbricato.
Pertanto, la verifica edilizia sarà effettua dal confronto con detto nulla osta edilizio e con gli atti catastali recuperati.

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.

La costruzione del fabbricato risale ad epoca antecedente alla legge 1150 del 17 agosto 1942, fatto comprovato dall'individuazione catastale su Mod.5 (catasto E.U.) con cui è stato eseguito l'accertamento ed il classamento in data 20.05.1943, e nel quale si descriveva un fabbricato di vecchia costruzione. Non sono stati rintracciati permessi edilizi che hanno interessato l'immobile, ad eccezione del nulla osta edilizio n.2682 del 11.03.1974, con il quale veniva autorizzato il completo rifacimento del tetto. Non sono presenti elaborati grafici, ma una documentazione fotografica del fabbricato.
La verifica edilizia viene effettuata quindi confrontando lo stato attuale con i documenti fotografici allegati a detto Nulla Osta del 1974 ed alle informazioni ed agli atti catastali recuperati.
Rispetto al nulla osta edilizio, quindi alle fotografie allegate, la copertura dello stato attuale del fabbricato risulta rinnovato come previsto dalla richiesta, e risultano tamponate le aperture dei piani primo e secondo posti sui prospetti est ed ovest. E' presente inoltre una tettoia al piano terreno che si estende perimetralmente sui prospetti ovest e sud.
Rispetto agli atti catastali, il fabbricato nel 1943 viene accertato e classato con categoria A6 "fabbricati rurali ad uso abitativo", non sono presenti planimetrie. Successivamente, agli atti catastali che riguardano l'immobile, è presente una pratica Docfa del 24/06/2010, Pratica n. LU0116556, con cui è stata variata la categoria in A4 "abitazione di tipo popolare", perdendo il requisito di ruralità ed allegando la planimetria tutt'ora ultima ed in atti.

Dall'esame di tutti i documenti rintracciati e sopra elencati, l'immobile risulta presentare delle difformità edilizie, ed in particolare:
-Presenza della tettoia al piano terreno che si esterne perimetralmente sui prospetti ovest (rispetto alle fotografie allegate al nulla osta edilizio)
-Tamponatura in assenza di titolo delle aperture dei piani primo e secondo posti sui prospetti est ed ovest (rispetto alle fotografie allegate al nulla osta edilizio)
-Demolizione di tramezzature interne al piano terreno (rispetto alla planimetria catastale del 24/06/2010 Pratica n. LU0116556)
-Cambio di destinazione tra diverse categorie funzionali, da "Agricola e funzioni connesse" a "residenziale" (il cambio di destinazione risulta eseguito solo catastalmente con pratica Docfa del 24/06/2010 n. LU0116556)
Tra le difformità sopra elencate, alcune non potranno essere regolarizzate e dovranno essere rimosse e/o ripristinate le precedenti condizioni. In particolare, non potrà essere regolarizzata la tettoia perché ricadente su area comune con altre proprietà; non potrà essere regolarizzata la tamponatura delle aperture esterne ai piani primo e secondo perché cosi facendo non è più sodisfatto il rapporto aereo illuminante delle camere facendolo e dovranno quindi essere ripristinate; non potrà essere regolarizzata la demolizione della tramezzatura interna al servizio igienico del piano terreno e dovrà quindi essere ripristinato il disimpegno al fine di non rendere comunicante il bagno con la cucina tinello.
Il Cambio di destinazione tra diverse categorie funzionali riscontrato potrà essere regolarizzata con la presentazione di istanza di sanatoria, e sarà soggette al pagamento delle relative sanzioni, degli oneri e dell'oblazione, oltre che al costo della presentazione della pratica e degli onorari professionali del professionista incaricato alla predisposizione e presentazione della pratica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Camaiore (LU) - Via di Contra n.20, 55041, edificio a, piano T-1-2
  unità immobiliare per civile abitazione sita nel territorio del Comune di Camaiore, in via di Contra n. 20, elevata su tre piani fuori terra comunicanti con scala interna e composta, al piano terra da cucina - tinello, bagno; al primo piano da disimpegno e camera; al piano secondo da disimpegno e camera con piccolo ripostiglio; il tutto corredato da piccola area esterna. Quanto in oggetto è confinante con via di Contra, area comune su più lati, Beni **** Omissis **** salvo se altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 365, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 365
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.680,00
La procedura di stima utilizzata è quella del metodo di confronto di mercato. Si basa sulla comparazione di parametri tecnici tra l'immobile da valutare ed immobili simili, detti comparabili, presenti nella stessa zona ed interessati da compravendite recenti. Oltre alla ricerca dei comparabili, sono stati estrapolati e visionati i tabellari OMI dell'Agenzia delle Entrate. Il risultato della stima, derivato calcolando ed adeguando le differenze delle quantità e delle caratteristiche riscontrate, ha permesso di ottenere il più probabile valore di mercato al momento della stesura della perizia.
Oltre a questo, viste le difformità edilizie urbanistiche e catastali dell'immobile, incidono sul più probabile valore di mercato i costi indicativi stimati da sostenere per la presentazione di sanatoria edilizia, sanzioni e pratiche di aggiornamento catastale, e per la realizzazione delle opere necessarie a rendere il fabbricato sanabile, quali demolizione della tettoia esterna, realizzazione della tramezzatura interna al servizio igienico al piano terreno ed il ripristino delle aperture esterne poste ai piani primo e secondo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Camaiore (LU) - Via di Contra n.20, 55041, edificio a, piano T-1-2	73,68 mq	1.000,00 €/mq	€ 73.680,00	100,00%	€ 73.680,00
				Valore di stima:	€ 73.680,00

Valore di stima: € 73.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione tettoia e ripristino finestre per raggiungimento rapporto aereo illuminante camere	6.000,00	€
presentazione di aggiornamento della planimetria catastale	800,00	€
presentazione di sanatoria edilizia, anche per cambio d' uso, compresi onorari professionali	15.000,00	€
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	10.376,00	€

Valore finale di stima: **€ 41.504,00**

La procedura di stima utilizzata è quella del metodo di confronto di mercato. Si basa sulla comparazione di parametri tecnici tra l'immobile da valutare ed immobili simili, detti comparabili, presenti nella stessa zona ed interessati da compravendite recenti. Il risultato della stima, derivato calcolando ed adeguando le differenze delle quantità e delle caratteristiche riscontrate, ha permesso di ottenere il più probabile valore di mercato al momento della stesura della perizia.

Oltre a questo, viste le difformità edilizie urbanistiche e catastali dell'immobile, incidono sul più probabile valore di mercato i costi indicativi stimati da sostenere per la presentazione di sanatoria edilizia, sanzioni e pratiche di aggiornamento catastale, e per la realizzazione delle opere necessarie a rendere il fabbricato sanabile, quali demolizione della tettoia esterna, realizzazione della tramezzatura interna al servizio igienico al piano terreno ed il ripristino delle aperture esterne poste ai piani primo e secondo.
Infine, da considerare una riduzione del 20% su valore di stima, al netto dei deprezzamenti per le opere murarie, per gli aggiornamenti catastali e per la sanatoria, quindi sull'importo di 51.880,00 Euro, a tutela dell'acquirente per la mancanza di garanzie sui vizi occulti.

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.

Viareggio, li 02/11/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gargante Giuseppe Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita 591 del 2010 (Aggiornamento al 21/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita 532 del 2010 ai fini della ricostruzione del ventennio (Aggiornamento al 21/07/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Successione apertasi il 21.09.1997 ai fini della ricostruzione del ventennio (Aggiornamento al 21/07/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 21/07/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 21/07/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa catastale (Aggiornamento al 21/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti per verifica edilizia (Aggiornamento al 22/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabile (Aggiornamento al 22/07/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria indicativa proprietà e accesso (Aggiornamento al 22/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 22/07/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Camaiore (LU) - Via di Contra n.20, 55041, edificio a, piano T-1-2
  unità immobiliare per civile abitazione sita nel territorio del Comune di Camaiore, in via di Contra n. 20, elevata su tre piani fuori terra, composta, al piano terra da cucina - tinello, disimpegno, bagno; al primo piano da disimpegno e camera; al piano secondo da disimpegno e camera; il tutto corredato da piccola area esterna; quanto in oggetto è confinante con via di Contra, area comune su più lati, Beni [redacted] salvo se altri
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 365, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 365
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato è inserito in zona A3 "Centri e agglomerati di antica formazione del territorio urbanizzato", ed è distinto con numero 2 nel Piano Operativo Approvato e vigente per Comune di Camaiore. Le Norme e Regole di Attuazione e Gestione che caratterizzano tale strumento urbanistico, stabiliscono all'articolo 21 comma 5 gli interventi ammessi su tali edifici.

Prezzo base d'asta: **€ 41.504,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.504,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Camaiore (LU) - Via di Contra n.20, 55041, edificio a, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 365, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 365	**Superficie**	73,68 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato appare disabitato da diverso tempo, mesi se non anni, necessitando quindi di approfondite opere di manutenzione tra cui la revisione degli impianti tecnologici le cui utenze risultano staccate. Oltre a questo, all'interno del fabbricato sono ancora presenti e beni di chi abitava l'immobile, cosi come un'automobile, che appare in disuso, sull'area esclusiva di pertinenza		
Descrizione:	unità immobiliare per civile abitazione sita nel territorio del Comune di Camaiore, in via di Contra n. 20, elevata su tre piani fuori terra, composta, al piano terra da cucina - tinello, bagno; al primo piano da disimpegno e camera; al piano secondo da disimpegno e camera con piccolo ripostiglio; il tutto corredato da piccola area esterna; quanto in oggetto è confinante con via di Contra, area comune su più lati, Beni [redacted] salvo se altri		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		