

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
[REDACTED]

CUSTODE:
IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

dottore agronomo Luigi Casanovi

CF:CSNLGU55S07H223B

con studio in CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU) via Francesco Azzi 2

telefono: 058362686

email: l.casanovi@gmail.com

PEC: l.casanovi@pec.epap.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A abitazione singola indipendente a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA vicolo delle Mura 4 - 12 (sono presenti 2 numeri civici), quartiere centro, della superficie commerciale di 177,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si tratta di un'abitazione indipendente unifamiliare, attualmente non abitabile e da ristrutturare, con piccolo terreno pertinenziale e con disponibilità di un locale a uso magazzino sul lato opposto della pubblica via.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento efficiente (manca la caldaia e il resto dell'impianto dovrà essere verificato prima di una eventuale riattivazione) e la porzione di fabbricato lato ovest - piano terra è coperta da un lastrico solare inaccessibile censito come unità immobiliare indipendente (numero 295 sub. 2) e non oggetto di pignoramento immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 295 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: vicolo delle Mura 12, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] n. [REDACTED] usufruttuaria - [REDACTED] n. [REDACTED] Castelnuovo G. [REDACTED] proprietario per 1/2 - [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2, derivante da unità immobiliare mappali 295 sub. 1 + 2903 (graffati), sezione B, ALLA (allegato A) per variazione in data 07.02.2003 n. 27477 - 4137.1/2003 per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni
Coerenze: beni [REDACTED] vicolo delle Mura, terreno mappale 2903 non intestato in catasto Particella "graffata" alle particelle 3711 e 8006. Fabbricato realizzato sulle vecchie mura castellane. Sotto l'unità immobiliare oggetto di stima esistono vani non censiti in catasto, accessibili dal sottostante vicolo delle Mura e nella disponibilità del Comune di Castelnuovo di Garfagnana. All'ingresso del fabbricato sono presenti due targhette, con i numeri civici 4 e 12. L'usufruttuaria signora [REDACTED] in [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956.

Altro fabbricato, composto da magazzino - ripostiglio, identificato con il numero 4603 sub. 9.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4603 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 10, consistenza 23 mq, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: vicolo delle Mura s.n.c., piano: terra, intestato a [REDACTED] n. Lucca [REDACTED] usufrutto - [REDACTED] n. [REDACTED] proprietà per 1/2 - [REDACTED] n. [REDACTED] proprietà per 1/2, derivante da unità immobiliare 4603 sub. 5 per frazionamento e fusione - variazione del 03.10.1997 n. A02325.1/1997
Coerenze: vicolo delle Mura su due lati e beni [REDACTED] su due lati
L'usufruttuaria signora [REDACTED]

Si tratta di un magazzino - ripostiglio sito in un fabbricato di vecchia costruzione, sul lato opposto di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vicolo delle Mura rispetto all'abitazione 295 sub. 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 177,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 5,69 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 46.583,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.250,00
Data della valutazione: 09/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di stima erano nella disponibilità del debitore e della comproprietaria (non interessata dal pignoramento).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/11/2014 a firma di Tribunale di Livorno ai nn. 15991/2014 di repertorio, iscritta il 04/12/2014 a Lucca ai nn. 1985 part. - 14852 gen., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Livorno.

Importo ipoteca: 22.296,84.
Importo capitale: 20.927,10.

La formalità è riferita solamente a diritti di nuda proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare urbana censita al catasto fabbricati di Lucca, sezione unica, foglio ALA, particella 295 subalterno 3.

I riferimenti catastali sono errati in quanto il bene all'epoca dell'iscrizione di ipoteca era censito al catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana, sezione B, foglio ALA (oggi, foglio 8), particelle 295 sub. 3 + 8006 + 3711 (graffate). L'usufruttuaria [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2016 a firma di Tribunale di Pistoia ai nn. 1570 di repertorio, iscritta il 03/11/2017 a Lucca ai nn. 2602 part. - 16789 gen., [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia.

Importo ipoteca: 27.394,08.

Importo capitale: 6.227,74.

La formalità è riferita solamente a diritti di nuda proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8 e sull'unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, in parte interessati dal presente procedimento. L'usufruttuaria signora [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/02/2003 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 128116 / 22389 di repertorio, iscritta il 25/01/2023 a Lucca ai nn. 116 part. - 1272 gen., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2) - [REDACTED] (nuda proprietà per 1/2) - [REDACTED] (usufrutto per 1/1), derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

La formalità è riferita solamente a con riferimento all'esecutato [REDACTED], diritti di nuda proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare urbana mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006, foglio 2 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Ipoteca in rinnovazione della precedente ipoteca iscritta in data 26.02.2003, n. 7278 part. I dati catastali sono errati in quanto il bene di cui trattasi è censito nella sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana: la notazione "foglio 2" corrisponde alla codifica della "sezione B" nel catasto terreni meccanizzato. L'usufruttuaria signora [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 700 di repertorio, trascritta il 20/03/2018 a Lucca ai nn. 3113 part. - 4300 gen., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a diritti di nuda proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8 e sull'unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Il pignoramento interessa anche altri beni oggetto del presente procedimento. L'usufruttuaria signora [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 1986 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Lucca ai nn. 7903 part. - 11021 gen., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a diritti di proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8 e sull'unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Il pignoramento interessa anche altri beni oggetto del presente procedimento.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	7,13

Ulteriori avvertenze:

Il piccolo magazzino sul lato opposto del vicolo delle Mura rispetto all'abitazione fa parte di un edificio condominiale con ingresso principale al civico numero 20 di via Vallisneri, la cui amministrazione è di fatto gestita dal comune di Castelnuovo di Garfagnana, proprietario di maggioranza.

Il fabbricato "via Vallisneri 20", censito in catasto in origine con il numero di mappa 292 e oggi 4602 + 4603 (gli ultimi, in realtà non presenti nella mappa catastale) è rappresentato da una vecchia costruzione in parte (lato ovest) distrutta per eventi bellici e ricostruita negli anni '70 del secolo scorso.

Per questo fabbricato sono state predisposte tabelle millesimali condominiali ma non esiste condominio formalmente costituito né amministratore.

Le unità immobiliari oggetto di stima presenti nel complesso condominiale sono così identificate nelle tabelle millesimali:

- unità C - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8
- unità D - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8
- unità M - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8

Alle unità immobiliari in questione sono stati attribuiti i seguenti millesimi relativi alle spese generali (tabella A della relazione):

- unità C - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8 - millesimi 64,97
- unità D - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8 - millesimi 7,13
- unità M - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 - millesimi 5,05

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese relative all'ingresso e al vano scale, a queste partecipa la sola unità M in quanto gli altri beni non hanno accesso né all'ingresso, né al vano scale comune.

All'unità immobiliare questione sono stati attribuiti i seguenti millesimi relativi alle spese ingresso e vano scale (tabella B della relazione):

- unità M - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 - millesimi 14,21

E' da osservare come negli elaborati grafici delle tabelle millesimali il piccolo vano ingresso-scale è comune fra le unità C ed F, con ingresso indipendente sul lato est del fabbricato sia graficamente indicato come appartenente alla sola unità immobiliare C, facente parte dei beni oggetto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I diritti sui beni oggetto di stima sono pervenuti al signor [REDACTED] per successione in morte della signora [REDACTED], apertasi [REDACTED], den. [REDACTED] vol. [REDACTED] registrata a [REDACTED] e trascritta a [REDACTED] n. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen., regolata da testamento pubblicato dal Notaio Giampiero Petteruti in data [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] art. [REDACTED] gen., con il quale la de cuius lasciava erede per l'usufrutto la [REDACTED] ed eredi per la nuda proprietà i pronipoti [REDACTED]

La signora [REDACTED] è successivamente [REDACTED] senza che si sia provveduto all'aggiornamento dell'intestazione catastale con inserimento della voltura per riunione di usufrutto.

Con riferimento all'attuale unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), al momento della pubblicazione del testamento e del deposito della dichiarazione di successione della signora [REDACTED] questa era identificato dai numeri 295 e 2903 (graffati), "sezione B, ALA", mentre nella note di trascrizione del testamento sono riportati i riferimenti alla "sezione B, foglio 2" e nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione sono riportati i soli riferimenti al "foglio 2" (corrispondente all'identificativo della "sezione B" nel catasto terreni meccanizzato). I beni possono comunque essere identificati con certezza in quanto non esistono altre unità immobiliari urbane identificate con i numeri 295 - 3711 - 8006 nella "sezione B" del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana e neppure nelle sezioni A e C.

Con variazione in data 12.08.2002, pratica n. 168704 - n. 7092.1/2002, gli identificativi catastali sono stati modificati con attribuzione dei numeri 295 sub. 1 + 2903 (graffati), sezione B, ALA.

Con variazione in data 07.02.2003, pratica n. 27477 - n. 4137.1/2003 per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni, gli identificativi catastali sono stati modificati con attribuzione dei numeri 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, ALA.

Con variazione in data 23.01.2015, pratica n. LU0005090 - n. 934.1/2015, per bonifica identificativo catastale, infine gli identificativi catastali sono stati modificati con attribuzione dei numeri 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8.

L'attuale unità immobiliare 4603 sub.9, sezione B, foglio 8, deriva da frazionamento dell'originaria unità immobiliare 4603 sub. 5 per variazione in data 03.10.1997 n. A02325.1/1997 ed era inizialmente censita con riferimento alla "sezione B - ALA (allegato A)".

Con variazione in data 26.01.2015, pratica n. LU0005320 - n. 993.1/2015, per bonifica identificativo catastale, infine gli identificativi catastali sono stati modificati con attribuzione del numero 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8.

Nella rappresentazione della mappa catastale la particella numero 4603, sezione B (o "foglio 2" del catasto terreni meccanizzato) non è raffigurata mentre è sempre presente l'originaria particella 292.

Con Ordinanza del Tribunale di Lucca rep. 347/23 del 14.02.2023 è stata dichiarata l'accettazione tacita dell'eredità [REDACTED] da parte del [REDACTED] per i diritti di nuda proprietà per 1/2 (l'usufruttuaria signora [REDACTED] è [REDACTED])

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Lucca - annotazione in data 24.11.2023, n. 15106 part. - 20021 gen..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] n. [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà, in forza di riunione [REDACTED] (dal 14/02/2006), con atto stipulato il 14/02/2006 [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati) e

mappale 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8.

La domanda di voltura per riunione di usufrutto [REDACTED] non è mai stata presentata.

[REDACTED] n. [REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà, in forza di riunione usufrutto [REDACTED] (dal 14/02/2006), con atto stipulato il 14/02/2006 a firma [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati) e mappale 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8.

La domanda di voltura per riunione di usufrutto [REDACTED] non è mai stata presentata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] n. [REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 04/12/1989 fino al 14/02/2006), con atto stipulato il 28/12/1989 a firma di apertura successione [REDACTED], registrato il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare numeri 295 + 2903 (graffati) "foglio 2" e unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 "foglio 2".

Successione regolata da testamento olografo pubblicato da Notaio Giampiero Petteruti in data [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto a Lucca il [REDACTED] n. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen. Nella nota di trascrizione i beni facenti parte dell'asse ereditario sono individuati con i numeri 295 - 2903 - 4603 sub. 2 - 4603 sub. 5 - 4603 sub. 6 - 4603 sub. 7. Sono presenti anche beni non interessati dall'attuale procedura. L'attuale unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati) deriva dall'unità immobiliare mappali 295 + 2903 (graffati), mentre l'attuale unità immobiliare 4603 sub. 9 deriva dall'unità immobiliare 4603 sub. 5.

[REDACTED] n. [REDACTED] per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 04/12/1989 fino al 14/02/2006), con atto stipulato il [REDACTED] firma di apertura successione [REDACTED], registrato il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] n. [REDACTED] part. [REDACTED] 2 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare numeri 295 + 2903 (graffati) "foglio 2" e unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 "foglio 2".

Successione regolata da testamento olografo pubblicato da Notaio Giampiero Petteruti in data [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] n. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen. Nella nota di trascrizione i beni facenti parte dell'asse ereditario sono individuati con i numeri 295 - 2903 - 4603 sub. 2 - 4603 sub. 5 - 4603 sub. 6 - 4603 sub. 7. Sono presenti anche beni non interessati dall'attuale procedura. L'attuale unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati) deriva dall'unità immobiliare mappali 295 + 2903 (graffati), mentre l'attuale unità immobiliare 4603 sub. 9 deriva dall'unità immobiliare 4603 sub. 5.

[REDACTED] n. [REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 04/12/1989 fino al 14/02/2006), con atto stipulato il [REDACTED] firma di apertura successione [REDACTED], registrato il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] Lucca ai nn. [REDACTED] part. [REDACTED] gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare numeri 295 + 2903 (graffati) "foglio 2" e unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 "foglio 2".

Successione regolata da testamento olografo pubblicato da Notaio Giampiero Petteruti in data

[REDACTED], rep. [REDACTED] / [REDACTED] registrato a G. [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] part. [REDACTED] gen. Nella nota di trascrizione i beni facenti parte dell'asse ereditario sono individuati con i numeri 295 - 2903 - 4603 sub. 2 - 4603 sub. 5 - 4603 sub. 6 - 4603 sub. 7. Sono presenti anche beni non interessati dall'attuale procedura. L'attuale unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati) deriva dall'unità immobiliare mappali 295 + 2903 (graffati), mentre l'attuale unità immobiliare 4603 sub. 9 deriva dall'unità immobiliare 4603 sub. 5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La descrizione delle pratiche edilizie e della situazione urbanistica è stata sviluppata sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana o disponibile sul sito dello stesso comune, integrata dalle informazioni acquisite durante gli incontri dello scrivente CTU con i tecnici comunali.

Data la natura dell'incarico, lo scrivente non ha provveduto a eseguire verifiche in merito ad alcuni parametri fra cui quelli di seguito indicati:

- misura della superficie dell'intero lotto, verifica del posizionamento dei confini e delle distanze del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima;
- ricerca di eventuali materiali contenenti fibre di amianto utilizzati nella costruzione del fabbricato condominiale;
- ricerca di eventuali inquinanti del suolo, rifiuti abbandonati e simili;
- verifiche sulla rispondenza degli impianti tecnologici presenti alle norme in materia;
- verifiche in materia di rispondenza dei fabbricati oggetto di stima alle norme in materia di edilizia sismica;
- verifiche in materia di smaltimento delle acque reflue;
- verifiche in merito alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

Con riferimento all'attuale unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8, nei registri del comune di Castelnuovo di Garfagnana sono state reperite tre pratiche edilizie:

- Pratica n. 206 / 1956 - concessione edilizia n. 550 del 14.08.1956 a nome [REDACTED] progetto di ricostruzione del fabbricato in vicolo delle mura n. 12.

Domanda presentata in data 06.08.1956, parere positivo della Commissione Edilizia Comunale in data 13.08.1956, autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca n. 12948 / 239 del 02.10.1958, abitabilità rilasciata in data 28.03.1961, n. 100.

Nell'archivio delle pratiche non è stato possibile reperire la cartella del progetto

- Pratica n. 1063 / 2001 - DIA prot. 11745 del 12.11.2001 a nome [REDACTED] [REDACTED], demolizione e rifacimento solaio di copertura (tetto). Nel modulo si precisa che occorre il deposito della pratica all'Ufficio del Genio Civile, ma nella cartella non è presente copia del predetto deposito. Secondo le informazioni fornite dal progettista e direttore lavori, il progetto con relativi calcoli statici è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 26.11.2001, prot. 13492 / 10247 ZS 13981.

In data 25.07.2002, il direttore dei lavori ha rilasciato la certificazione di ultimazione lavori nella quale precisa che "dette opere sono state realizzate come da progetto depositato fatta eccezione per l'abbaino previsto, il quale non è stato realizzato".

- Pratica n. 724 / 2002 - autorizzazione edilizia prot. 8466 del 26.07.2002 a nome [REDACTED] e [REDACTED], realizzazione opere di demolizione e rifacimento intonaco delle facciate con tinteggiatura e tamponatura piccole finestre nel vano soffitta.

Con riferimento al fabbricato nel quale si trovano le attuali unità immobiliari 4603 sub. 7, 4603 sub. 8

e 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8, nei registri del comune di Castelnuovo di Garfagnana è stata reperita una sola pratica edilizia:

- Pratica n. 841 / 1974 - concessione edilizia n. 5106 / 1975 per ricostruzione di un fabbricato parzialmente distrutto dalla guerra.

Domanda presentata in data 17.06.1974, parere positivo della Commissione Edilizia Comunale in data 15.03.1975.

Nell'archivio delle pratiche non è stato possibile reperire la cartella del progetto.

L'unità immobiliare 4603 sub. 9 oggetto di stima, comunque, si trova nella porzione dell'originario fabbricato che non è stata danneggiata dagli eventi bellici e che non è stata oggetto di interventi di ricostruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 206 / 1956, intestata a [REDACTED] - [REDACTED], per lavori di ricostruzione fabbricato distrutto da eventi bellici, presentata il 06/08/1956, rilasciata il 14/08/1956 con il n. 550 di protocollo, agibilità del 28/03/1961 con il n. 100 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a attuale unità immobiliare 295 sub. 3.

Negli archivi comunali non è stato possibile rintracciare e consultare la cartella della pratica.

Dichiarazione Inizio Attività N. 1063 / 2001, intestata a [REDACTED] - [REDACTED], per lavori di demolizione e rifacimento tetto, presentata il 12/11/2001 con il n. 11745 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a attuale unità immobiliare 295 sub. 3.

Nella cartella della pratica non è stato possibile reperire alcun documento relativo all'eventuale deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca. Secondo le informazioni fornite dal progettista e direttore lavori, il progetto con relativi calcoli statici è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 26.11.2001, prot. 13492 / 10247 ZS 13981. In data 25.07.2002 il direttore dei lavori ha rilasciato la certificazione di ultimazione lavori nella quale si precisa che "dette opere sono state realizzate come da progetto depositato fatta eccezione per l'abbaino previsto, il quale non è stato realizzato".

Autorizzazione edilizia N. 724 / 2002, intestata a [REDACTED] - [REDACTED], per lavori di demolizione e rifacimento intonaco delle facciate e tamponatura piccole finestre nel vano soffitta, lati nord e sud, presentata il 26/07/2002 con il n. 8466 di protocollo, rilasciata il 01/08/2002 con il n. 8466 - autorizzazione n. 724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a attuale unità immobiliare 295 sub. 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona centro antico di Castelnuovo di Garfagnana - aree del sub-sistema insediativo storico, centri di matrice antica. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 14 - 16 - 18 delle NTA. Il titolo è riferito solamente ai fabbricati mappale 295 e 4603 (=292) e terreni mappale 3711 e 8006. La zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua". Tuttavia, ai sensi del comma 2, lettera a) dello stesso art. 142, la disposizione di vincolo non si applica in quanto alla data del 06.09.1985 la zona era delimitata negli strumenti urbanistici come "zona territoriale omogenea A".

Piano Strutturale vigente l'immobile ricade in zona centro storico - edificato esistente al 1954

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale unità immobiliare 295 sub. 3 presenta piccole difformità rispetto agli atti autorizzativi nella disposizione delle tramezzature e delle pareti portanti interne.

Le difformità possono essere sanate con il deposito di SCIA a lavori ultimati - istanza accertamento di conformità, previa acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'ufficio del Genio Civile per le opere oggetto di sanatoria.

Dovranno inoltre essere predisposte la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e l'Attestato di Prestazione Energetica (non reperiti) e dovrà essere aggiornata la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Dal punto di vista della rappresentazione catastale, l'elaborato planimetrico in atti raffigura la terrazza sulle mura castellane (identificata dal sub. 4 del mappale 295, al pari della porzione di resede antistante la porta di ingresso) come "a comune" fra le unità immobiliari 295 sub. 2 e 295 sub. 3, mentre in realtà è accessibile dalla sola unità immobiliare 295 sub. 3. I "beni comuni" alle unità immobiliari 295 sub. 2 e 295 sub. 3, censiti come mappale 295 sub. 4, comprendono anche la porzione di resede davanti alla porta di ingresso dell'unità immobiliare 295 sub. 3 che di fatto è inglobata nella pubblica via vicolo delle Mura.

Nell'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico, inoltre, si dà per "soppressa" l'unità immobiliare 295 sub. 1 che invece è sempre presente negli archivi catastali con la categoria "F/2" (unità collabente) intestata al Comune di Castelnuovo di Garfagnana e non rappresentata nell'elaborato planimetrico.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare 4603 sub. 9, derivata dal frazionamento dell'unità immobiliare 4603 sub. 5 mediante tamponamento di due porte interne in assenza di pratiche edilizie, dovrà essere presentata una CILA a opere realizzate per la sanatoria dell'intervento.

Per la stessa unità immobiliare 4603 sub. 9 non occorre predisporre Attestato di Prestazione Energetica in quanto priva di impianto di climatizzazione e destinata a magazzino non occupato con continuità, né occorre predisporre dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in quanto priva di impianto efficiente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità fra lo stato attuale dell'immobile e gli atti autorizzativi rilasciati, che interessano anche le murature portanti del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito SCIA a opere ultimate - istanza di accertamento di conformità ai sensi della L.R. 65/2014, art. 209

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione pratica edilizia per accertamento di conformità: € 1.500,00
- predisposizione e deposito verifiche Genio Civile: € 1.000,00
- sanzione amministrativa minima: € 1.000,00
- diritti di segreteria: € 60,00
- marca da bollo per rilascio attestazione di conformità in sanatoria: € 16,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è alta media non vi sono allo stato garanzie di poter ottenere l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile senza esecuzione di eventuali opere di adeguamento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



difformità rispetto agli atti autorizzativi reperiti: giallo = murature non realizzate; rosso = nuove murature

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite pratiche edilizie per il frazionamento della originaria unità immobiliare 4603 sub. 5 da cui è derivata l'attuale unità immobiliare 4603 sub. 9 tramite chiusura con tamponamento non strutturale di due porte di comunicazione interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito CILA a lavori ultimati
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione CILA per frazionamento unità immobiliari : € 1.000,00
- sanzione amministrativa minima: € 1.000,00
- diritti di segreteria per deposito SCIA: € 60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a attuale unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in corso d'opera.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità della planimetria catastale rispetto al reale stato dell'immobile per quanto riguarda la rappresentazione del terrazzo al piano terra, dei divisori interni e in parte anche di alcune murature portanti. Sono presenti anche inesattezze nella rappresentazione dell'elaborato planimetrico per quanto riguarda la terrazza sulle mura castellane, di pertinenza dell'unità immobiliare 295 sub. 3 ma indicata "a comune" fra le unità immobiliari 295 sub. 2 e 295 sub. 3. Inoltre, nell'elenco subalterni è indicata come "soppressa" l'unità immobiliare 295 sub. 1 che è sempre presente negli archivi catastali come "unità collabente" intestata al Comune di Castelnuovo di Garfagnana.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito nuova planimetria catastale e di nuovo elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuova planimetria catastale unità immobiliare 295 sub. 3 + 3711 + 8006: € 250,00
- predisposizione pratica DOCFA: € 250,00
- diritti catastali per deposito pratica DOCFA: € 50,00
- predisposizione nuovo elaborato planimetrico aggiornato: € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006

(graffati), sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. E' opportuno che l'aggiornamento catastale sia depositato dopo la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale dei beni è sempre presente l'usufruttuaria signora [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito domanda di voltura catastale con allegati: € 200,00
- diritti catastali per deposito domanda di voltura: € 71,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8 e unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8..

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato. Sono escluse le eventuali opere di adeguamento, al momento non definibili con certezza.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità (escluse le eventuali opere di adeguamento): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è alta perché non vi sono garanzie che l'impianto (in origine realizzato negli anni '50) sia conforme alle vigenti norme in materia.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito Attestato di Prestazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Energetica.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito Attestato di Prestazione Energetica: € 250,00
- diritti per deposito sul portale regionale SIERT: € 10,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare mappali 295 sub. 3 + 3711 + 8006 (graffati), sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in corso d'opera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN CASTELNUOVO DI GARFAGNANA VICOLO DELLE MURA 4 - 12 (SONO PRESENTI 2 NUMERI CIVICI), QUARTIERE CENTRO

ABITAZIONE SINGOLA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

abitazione singola indipendente a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA vicolo delle Mura 4 - 12 (sono presenti 2 numeri civici), quartiere centro, della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Si tratta di un'abitazione indipendente unifamiliare, attualmente non abitabile e da ristrutturare, con piccolo terreno pertinenziale e con disponibilità di un locale a uso magazzino sul lato opposto della pubblica via.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento efficiente (manca la caldaia e il resto dell'impianto dovrà essere verificato prima di una eventuale riattivazione) e la porzione di fabbricato lato ovest - piano terra è coperta da un lastrico solare inaccessibile censito come unità immobiliare indipendente (numero 295 sub. 2) e non oggetto di pignoramento immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 295 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: vicolo delle Mura 12, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] n. [REDACTED] - [REDACTED] n. [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 1/2 - [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/2, derivante da unità immobiliare mappali 295 sub. 1 + 2903

(graffati), sezione B, ALLA (allegato A) per variazione in data 07.02.2003 n. 27477 - 4137.1/2003 per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni

Coerenze: beni [REDACTED], vicolo delle Mura, terreno mappale 2903 non intestato in catasto Particella "graffata" alle particelle 3711 e 8006. Fabbricato realizzato sulle vecchie mura castellane. Sotto l'unità immobiliare oggetto di stima esistono vani non censiti in catasto, accessibili dal sottostante vicolo delle Mura e nella disponibilità del Comune di Castelnuovo di Garfagnana. All'ingresso del fabbricato sono presenti due targhette, con i numeri civici 4 e 12. L'usufruitaria signora [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

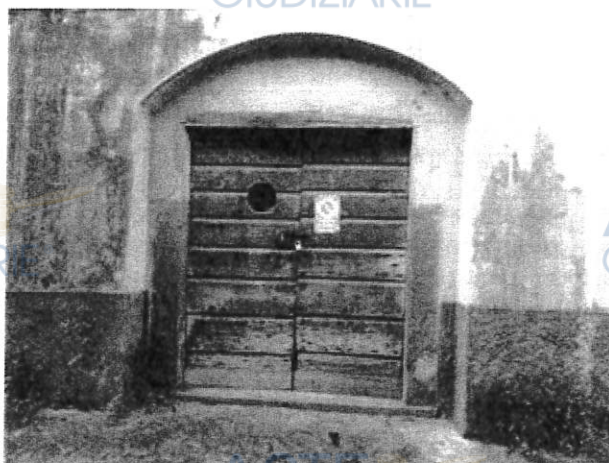


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



veduta del fabbricato mappale 295 oggetto di stima ripresa da vicolo delle Mura



veduta del portone di ingresso al magazzino - ripostiglio 4603 sub. 9 ripresa da vicolo delle Mura

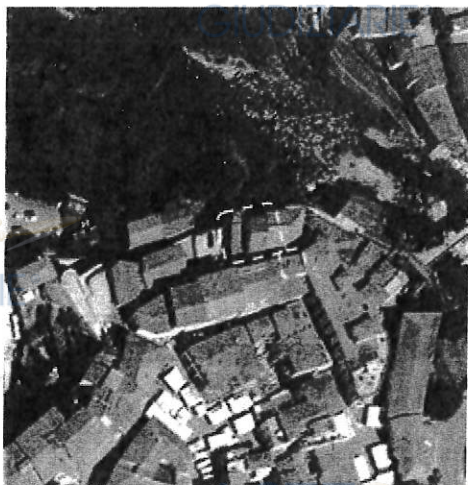
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I beni si trovano nel centro storico di Castelnuovo di Garfagnana, sulle vecchie mura castellane, con affaccio verso il fiume Serchio.



localizzazione beni oggetto di stima su ripresa aerea dell'anno 2021



veduta del fabbricato mappale 295

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ospedale
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
teatro
vigili del fuoco

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri circa
ferrovia distante 1,5 Km circa

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra del fabbricato 295 si apre sul vicolo delle Mura il portone di ingresso dell'abitazione oggetto di stima, al quale si accede dopo aver superato due scalini. La zona antistante il fabbricato, di fatto destinata a pubblica via, è indicata nella mappa catastale come "graffata" all'edificio 295, ma non è riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in quanto censita come mappale 295 sub. 4, a comune fra le unità immobiliari 295 sub. 2 e sub. 3.

Superata la porta, in legno, risalente agli anni '50 dello scorso secolo, con pomelli in ottone e rovinata dalle intemperie, si entra in un vano destinato a ingresso - scale (vano 3.1) della superficie di circa 13,50 metri quadrati comprese le scale e con altezza utile di circa 3,16 metri. Il locale è dotato di una piccola finestra con affaccio verso vicolo delle Mura in corrispondenza del punto in cui la scala curva. La finestra è in legno, con vetri semplici, di vecchia fattura, dotata di avvolgibile in legno.

Il pavimento dell'ingresso è in scaglie di marmo lucidate in opera, con la malta di connessione fra le scaglie molto rovinata.

Di fronte a chi entra, sul lato destro, in parte al di sotto della scala di accesso al piano superiore, si trova un piccolo ripostiglio (vano 3.2) della superficie di circa 2,78 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,20 metri. Il locale ha il pavimento in battuto di cemento più basso di circa 15 centimetri rispetto al livello del piano, è privo di porta, ha pareti e soffitto con intonaco rustico rovinato ed è predisposto per essere usato come centrale termica (al momento dei sopralluoghi non era presente alcuna caldaia, essendo stata rimossa la caldaia in origine esistente), con presenza di uno scaldacqua elettrico per produzione di acqua calda sanitaria.

Direttamente di fronte a chi entra dal portone di ingresso si trova la porta di accesso a un'ampia cucina - tinello (vano 3.3) della superficie di circa 23,88 metri quadrati e con altezza di circa 3,16 metri. Il locale si presenta in stato di abbandono, con crepe sull'intonaco, presenza di umidità e muffa sul soffitto e sulle pareti: il pavimento è in scaglie di marmo con malta di connessione molto rovinata come nell'ingresso. E' presente un termosifone in ghisa e nella stanza si trovano una finestra e una

porta finestra con affaccio verso nord, in direzione del fiume Serchio. La finestra (con la parte inferiore fissa e solo la parte superiore apribile) e la porta finestra sono in legno, con vetri semplici, molto rovinate, con avvolgibili in legno e non chiudono perfettamente il locale lasciando passare infiltrazioni di acqua piovana.

La porta finestra consente di accedere a un terrazzo (vano 3.A - censito in catasto come "bene comune" alle unità immobiliari 295 sub. 2 e 295 sub. 3, ma in realtà accessibile dalla sola unità immobiliare 295 sub. 3) della superficie di circa 7,86 metri quadrati, con affaccio verso il fiume Serchio, ricavato nella parte superiore delle vecchie mura castellane. Il terrazzo ha pavimento in mattonelle di cotto e ringhiera metallica di disegno semplice, arrugginita ed è accessibile anche dal vano 3.5, destinato a studio.

Sulla sinistra di chi entra nella cucina – tinello si trova la porta di accesso a un soggiorno (vano 3.4) della superficie di circa 18,52 metri quadrati e con altezza utile di circa 3,13 metri, un tempo direttamente comunicante anche con la vicina camera vano 3.6 dalla quale è oggi separato da una parete divisoria in cartongesso. Il soggiorno è dotato di una finestra ed una porta finestra, in legno, con vetri semplici, rovinate, dotate di persiane in legno, con affaccio verso ovest sulla resede pertinenziale mappale 3711.

La resede mappale 3711 (vano 3.C), accessibile anche dal vicolo delle Mura attraverso un cancello metallico a due ante, ha una superficie utile di circa 23 metri quadrati di cui circa 8 metri quadrati all'esterno del cancello sono di fatto occupati dalla pubblica via vicolo delle Mura. La superficie catastale della resede 3711 è indicata in 40 metri quadrati e probabilmente non tiene conto della variazione di superficie conseguente all'accatastamento della porzione di fabbricato ricostruita nell'anno 1956.

A nord del soggiorno, accessibile attraverso un'ampia apertura priva di porta, si trova un piccolo studio (vano 3.5) della superficie di circa 11,92 metri quadrati e con altezza compresa fra circa 2,73 e circa 2,82 metri, molto caratteristico perché a pianta semicircolare e ricavato nella parte superiore di una delle vecchie torri delle mura. Nello studio sono presenti un piccolo camino a legna, oltre a una finestra (in legno, con vetri semplici, priva di protezioni) con affaccio verso ovest sulla resede 8006 (vano 3.B) e una porta finestra (in legno, con vetri semplici, priva di protezioni) sul lato est che consente di accedere alla terrazza 3.A.

In corrispondenza della parte semicircolare della vecchia torre si trovano quattro piccole finestre con affaccio verso il sottostante fiume Serchio.

La struttura portante della copertura è in legno, a vista.

Soggiorno e studio hanno pavimento simile a quello della cucina con pareti e soffitto intonacati e con diffusa presenza di umidità.

La resede mappale 8006 (vano 3.B) ha una superficie di circa 10 metri quadrati e non è fisicamente separata da recinzioni o altri mezzi di delimitazione dal vicino terreno mappale 2903 oggi utilizzato come parcheggio auto. Una porzione del mappale 8006, lato ovest, della superficie di circa 6 metri quadrati, è di fatto utilizzata come parcheggio dal confinante.

Tornando nell'ingresso, sulla sinistra di chi entra si trova un piccolo disimpegno – antibagno (vano 3.7) della superficie di circa 2,20 metri quadrati e con altezza utile di circa 3,07 metri, privo di porta di separazione dall'ingresso. Su questo vano si aprono le porte di accesso della camera al piano terra e del bagno.

La camera al piano terra (vano 3.6), della superficie di circa 19,49 metri quadrati e con altezza utile di circa 3,07 metri ha superficie sufficiente per tre posti letto ed è un ampio locale separato dal soggiorno vano 3.4 da un'apertura chiusa da una parete divisoria in cartongesso. Il pavimento è in scaglie di marmo, simile a quello della cucina, rovinato e le pareti sono intonacate. Il soffitto è rivestito in perline di legno e nel vano si trovano due finestre, rispettivamente con affaccio verso ovest (resede 3711 – vano 3.C) e verso sud (vicolo delle Mura), finestre in legno, con vetri semplici, dotate di avvolgibili in legno.

Il bagno (vano 3.8), della superficie di circa 4,38 metri quadrati, ha pavimento in piastrelle e pareti intonacate con presenza di umidità e muffe sul soffitto e sulle pareti. Nel locale sono presenti un wc, un bidet e un lavabo, oltre a un pozzetto per il bucato e alla predisposizione per installazione di una

macchina lavatrice.

Tornando all'ingresso, immediatamente sulla destra di chi entra si trova la scala in legno, su struttura metallica e con gradini di scarsa fattura, che conduce al primo piano.

Raggiunto il piano, la scala termina in un disimpegno – vano scale (vano 3.9) della superficie di circa 8,83 metri quadrati compreso lo spazio occupato dalla scala e con altezza utile di circa 3,02 metri. Il locale ha pavimento in piastrelle di graniglia di marmo, pareti intonacate con una vistosa crepa nel divisorio lato sud di separazione dalla camera (vano 3.11) ed è munito di una finestra alta, in vetrocemento, sulla parete lato ovest a confine con il lastrico solare inaccessibile che rappresenta l'unità immobiliare 295 sub. 2 non oggetto di pignoramento.

Sulla sinistra di chi sale si trova una piccola camera (vano 3.11) della superficie di circa 9,17 metri quadrati e quindi sufficiente per un solo posto letto, con pavimento in graniglia e pareti e soffitto intonacati con intonaco rovinato, presenza di umidità e muffe e di alcune crepe sia nel tramezzo di separazione con il disimpegno (vano 3.9), sia in corrispondenza dell'angolo sud est della stanza.

Nel locale si trovano una finestra e una porta finestra, in legno, con vetri semplici, dotate di avvolgibili in legno, con affaccio verso sud sul vicolo delle Mura.

Dalla porta finestra si accede al piccolo balcone sulla porta di ingresso (vano 3.E), della superficie di circa 2,42 metri quadrati, con pavimento in mattonelle di gres e ringhiera metallica di disegno semplice, arrugginita.

Sempre sulla sinistra di chi sale le scale, dopo la camera, si trova un bagno (vano 3.10) della superficie di circa 4,85 metri quadrati e con altezza di circa 3,02 metri. Il bagno ha pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e pareti rivestite con vernice impermeabile nella parte bassa, rovinata in più punti ed è dotato di wc, lavabo, bidet e vasca da bagno in cattive condizioni.

Nel locale è presente un termosifone e gli impianti elettrico e idrico sono in parte sottotraccia e in parte esterni.

Il bagno è dotato di una finestra alta in vetrocemento sul lato ovest e di una finestra in legno con vetri semplici e avvolgibili in legno, in cattive condizioni, sul lato sud.

Sulla destra di chi sale le scale si trova la porta di un locale a uso studio (vano 3.12) nel quale sono presenti le scale in legno di accesso alla soffitta. Lo studio ha una superficie di circa 13,05 metri quadrati e un'altezza di circa 3,02 metri, presenta pavimento in mattonelle di graniglia di marmo e pareti intonacate con evidenti crepe in corrispondenza del tramezzo di separazione con la vicina camera (vano 3.13).

Nello studio si trovano due finestre alte in vetrocemento sul lato ovest e una porta finestra in legno con vetri semplici e avvolgibile in legno, in cattive condizioni, sul lato nord. La porta finestra consente di accedere al balcone (vano 3.D) con affaccio verso nord, della superficie di circa 5,73 metri quadrati, con pavimentazione in mattonelle di gres e ringhiera metallica di disegno semplice, arrugginita.

Sulla destra di chi entra nello studio si trova una camera (vano 3.13) della superficie di circa 13,54 metri quadrati e quindi idonea per un solo posto letto, con altezza di circa 3,02 metri. La camera presenta pavimento in mattonelle di graniglia di marmo e pareti intonacate con evidenti crepe in corrispondenza del tramezzo di separazione con il vicino studio (vano 3.12).

Nella camera si trova sul lato nord una porta finestra in legno, con vetri semplici e avvolgibile in legno, in cattive condizioni, che lascia passare nella stanza l'acqua piovana. Dalla porta finestra si accede al balcone vano 3.D in precedenza descritto.

Tornando allo studio, si sale la scala in legno con struttura di sostegno metallica che consente di accedere alla soffitta al piano terzo – sottotetto, dove l'apertura nel solaio corrispondente al vano scale (vano 3.14) occupa una superficie di circa 2,25 metri quadrati.

La soffitta (vano 3.15) è rappresentata da un unico vano con copertura a capanna, della superficie di circa 46,11 metri quadrati e con altezza compresa fra un minimo di circa 1,18 e un massimo di circa 2,61 metri. La soffitta e il tetto sono stati oggetto di interventi di cui alla pratica edilizia n.

1063/2001: il tetto è stato ricostruito con travi principali in acciaio della serie HEA e struttura secondaria in legno, mentre la soffitta ha pavimento in piastrelle di ceramica quadrate delle dimensioni di circa centimetri 33 x 33 e pareti intonacate con tracce di infiltrazioni di umidità dalla copertura.

Sulla falda nord del tetto a capanna si trova una finestra "a tetto" delle dimensioni di circa centimetri 86 x 133, rovinata, mentre sul lato ovest sono presenti due finestre nuove, con doppi vetri e apertura anta/ribalta.

Il fabbricato, secondo quanto riferito allo scrivente al momento dei sopralluoghi, è collegato alla rete idropotabile pubblica e alla pubblica fognatura e non presenta al momento attuale alcun impianto di climatizzazione efficiente.

Non sono stati reperiti né attestazione di conformità dell'impianto elettrico, né Attestato di Prestazione Energetica.

I piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza, in parte separati dal confinante terreno di proprietà di terzi mappale 2903 da una siepe che sembra trovarsi nella proprietà confinante, sono parzialmente occupati dalla pubblica via vicolo delle Mura (mappale 3711, per circa 8 metri quadrati) e in parte utilizzati come parcheggio dai proprietari del mappale 2903 (particella 8006, per circa 6 metri quadrati), mentre per la rimanente superficie erano al momento dei sopralluoghi in stato di abbandono con sviluppo di abbondante vegetazione infestante.

Le porte interne sono in legno, tamburate, di scarsa fattura e con presenza di rotture, mentre le finestre e porte finstre sono in legno, con vetri semplici, molto rovinati dalla intemperie, quasi tutte munite di avvolgibili in legno anch'essi molto rovinati.

Gli impianti risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e non vi sono garanzie della loro conformità alle norme attuali. L'impianto di riscaldamento che comprende elementi radianti e termosifone in tutti i locali, è inefficiente e privo della caldaia.

Il lotto comprendente il fabbricato di abitazione (di proprietà dell'esecutato per i diritti di 1/2) è completato dal magazzino - rimessa che si trova sul lato opposto della pubblica via ed è censito in catasto con il numero 4603 sub. 9 (sempre di proprietà dell'esecutato per i diritti di 1/2).

Il magazzino (vano 9.1), direttamente accessibile dalla pubblica via mediante un ampio portone in legno a due ante, di vecchia costruzione, che chiude male ed è dotato di una finestrina circolare di aerazione con grata metallica, ha una superficie di circa 22,77 metri quadrati e un'altezza di circa 2,79 metri "sotto tavola". Il locale presenta finiture al grezzo, con vecchio pavimento apparentemente in battuto di cemento e pareti in muratura di pietrame non intonacate. Il solaio di separazione con il piano superiore è in legno, di vecchia costruzione, rinforzato con travi metalliche a doppio T e con una trave di supporto centrale prefabbricata in conglomerato cementizio armato. Di fronte a chi entra si trova un arco chiuso da una muratura in laterizio al momento del frazionamento della originaria unità immobiliare 4603 sub. 5, così come è stata chiusa nella stessa occasione la vecchia porta di comunicazione con l'attuale unità immobiliare 4603 sub. 8 che si trovava sulla destra di chi entra dal portone principale.

Nel locale non esistono impianti efficienti e la larghezza del portone, pari a circa 1,77 metri non consente l'accesso con mezzi meccanici se non di piccole dimensioni.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. bagno al piano terra e bagno al piano primo al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cancello: cancello pedonale a due ante realizzato in metallo con apertura manuale. cancello di accesso alla resede pertinenziale mappali 3711 e 8006 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco liscio. tinteggiate nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pavimentazione interna: realizzata in scaglie di marmo levigate in opera. pavimenti del piano terra (eccetto il bagno), malta di connessione molto rovinata in più punti

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in graniglia di marmo. piano primo, eccetto il bagno

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: portone a due ante realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: pomelli in ottone. rovinato dalle intemperie

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in legno. in parte inefficienti, molto rovinati dalle intemperie

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: finestre e porte finestre a due ante realizzati in legno. vetri semplici (eccetto le finestre nella soffitta), in cattive condizioni generali

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in legno. finestre della soffitta, vetri con vetrocamera e apertura anta / ribalta

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte a una sola anta realizzati in legno tamburato. fattura scarsa, alcune porte rovinare e rotte

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scaie: interne con rivestimento in gradini in legno (apparentemente multistrati). strutture di sostegno metalliche, fattura di scarsa qualità

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: costruiti in conglomerato cementizio armato. ringhiere metalliche di disegno semplice, arrugginite; il balcone al piano terra lato nord è stato realizzato sulle vecchie mura castellane

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto realizzato probabilmente negli anni '50, in parte esterno nel bagno al piano primo

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
3.1 - ingresso - scaie (piano terra)	13,50	x	100 %	=	13,50
3.2 - ripostiglio - centrale termica priva di caldaia (piano terra)	2,78	x	50 %	=	1,39
3.3 - cucina - tinello (piano terra)	23,88	x	100 %	=	23,88

tecnico incaricato: dottore agronomo Luigi Casanovi
Pagina 19 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.4 - soggiorno (piano terra)	18,52	x	100 %	=	18,52
3.5 - studio (piano terra - vecchia torre delle mura castellane)	11,92	x	100 %	=	11,92
3.6 - camera per tre posti letto (piano terra)	19,49	x	100 %	=	19,49
3.7 - antibagno - disimpegno (piano terra)	2,20	x	100 %	=	2,20
3.8 - bagno (piano terra)	4,38	x	100 %	=	4,38
3.9 - disimpegno - vano scala (piano primo)	8,83	x	100 %	=	8,83
3.10 - bagno (piano primo)	4,85	x	100 %	=	4,85
3.11 - camera per un posto letto (piano primo)	9,17	x	100 %	=	9,17
3.12 - studio (piano primo)	13,05	x	100 %	=	13,05
3.13 - camera per un posto letto (piano primo)	13,54	x	100 %	=	13,54
3.14 - vano scale di accesso alla soffitta (piano secondo - sottotetto)	2,25	x	50 %	=	1,13
3.15 - soffitta (piano secondo - sottotetto)	46,11	x	50 %	=	23,06
3.A - balcone lato nord (piano terra - realizzato sulle mura castellane, censito in catasto come "bene comune" alle unità immobiliari 295 sub. 2 e 295 sub. 3 ma accessibile solo dall'unità immobiliare 295 sub. 3)	7,86	x	30 %	=	2,36
3.B - resede non edificata lato ovest (piano terra - mappale 8006)	10,00	x	10 %	=	1,00
3.C - resede non edificata lato ovest (piano terra - mappale 3711)	23,00	x	10 %	=	2,30
3.D - balcone lato nord (piano primo)	5,73	x	30 %	=	1,72
3.E - balcone lato sud (piano primo)	2,42	x	30 %	=	0,73
Totale:	243,48				177,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA
dato vicino delle mura
stato attuale unità immobiliare
4603 sub. 9

stato attuale unità immobiliare 295 sub. 3 + 3711 + 8006

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da magazzino - ripostiglio, identificato con il numero 4603 sub. 9.
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4603 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 10, consistenza 23 mq, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: vicolo delle Mura s.n.c., piano: terra, intestato a [REDACTED] n. [REDACTED], usufrutto - [REDACTED] n. [REDACTED], proprietà per 1/2 - [REDACTED] n. [REDACTED], proprietà per 1/2, derivante da unità immobiliare 4603 sub. 5 per frazionamento e fusione - variazione del 03.10.1997 n. A02325.1/1997
Coerenze: vicolo delle Mura su due lati e [REDACTED] su due lati
L'usufruttuaria signora [REDACTED]

Si tratta di un magazzino - ripostiglio sito in un fabbricato di vecchia costruzione, sul lato opposto di vicolo delle Mura rispetto all'abitazione 295 sub. 3

descrizione	consistenza	indice	commerciale
9.1 - magazzino - ripostiglio (piano terra)	22,77	x 25 %	= 5,69
Totale:	22,77		5,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la formulazione del giudizio di stima è opportuno valutare in fatto che il centro storico di Castelnuovo di Garfagnana sta progressivamente perdendo di interesse per la popolazione residente, che preferisce stabilirsi nelle zone di espansione nella periferia dove sono reperibili fabbricati di più recente costruzione con prezzi vantaggiosi e disponibilità di aree pertinenziali scoperte e parcheggi.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un'abitazione ricostruita nel periodo postbellico e non utilizzata da diversi anni, comunque oggi bisognosa di sostanziali interventi di ripristino per poter riprendere la sua originaria funzione.

A parte la suggestiva collocazione sulle vecchie mura castellane, delle quali il fabbricato comprende

la parte superiore di una delle torri, il bene non presenta una razionale divisione degli spazi con una sola camera di superficie sufficiente a ospitare tre letti ricavata al piano terra mettendo in opera una chiusura in cartongesso di un'ampia apertura preesistente. Le altre due camere al piano primo hanno superficie sufficiente per un solo posto letto ciascuna.

I due bagni esistenti nel fabbricato sono sostanzialmente da rifare, con parte degli impianti idrico ed elettrico esterni e con evidenti infiltrazioni di umidità all'interno dei locali.

Il terreno pertinenziale è in parte occupato dalla pubblica via e in parte utilizzato senza titolo dalla vicina proprietà lato ovest come parcheggio ed ha una larghezza insufficiente per il passaggio e la sosta di un'autovettura.

Il locale a uso magazzino inserito nello stesso lotto, poi, fa parte di un fabbricato di costruzione remota e non è mai stato oggetto di sostanziali interventi di recupero, presenta solaio di piano in legno con rinforzi in travi metalliche e in calcestruzzo armato ed è privo di impianti.

La zona è accessibile con mezzi meccanici attraverso la viabilità interna del paese, di ridotta larghezza e i parcheggi esistenti nella vicina piazza delle Erbe sono a pagamento, restando disponibili solo pochi posti auto "liberi" lungo il vicolo delle Mura.

I dati reperibili sulla banca dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2023, indicano valori medi unitari di riferimento compresi fra circa 700,00 e circa 1.050,00 € a metro quadrato di superficie lorda per le "abitazioni di tipo economico" e fra circa 780,00 e circa 1.150,00 a metro quadrato di superficie lorda per le "abitazioni civili", in entrambi i casi in "normale stato conservativo".

Secondo la banca dati "Borsino Immobiliare", i valori medi unitari di riferimento per le "abitazioni in stabili di fascia media" (di qualità nella media della zona) sono invece compresi fra circa 771,00 e circa 1.105,00 € a metro quadrato mentre per le "abitazioni in stabili di seconda fascia" (di qualità inferiore alla media della zona) i valori di riferimento medi sono compresi fra circa 695,00 e circa 823,00 € a metro quadrato.

L'indagine diretta condotta dallo scrivente sugli immobili offerti in vendita nella zona, in condizioni simili al bene oggetto di stima ha evidenziato la presenza di una unità immobiliare da ristrutturare, sita nella vicina piazza delle Erbe, con superficie di circa 150 metri quadrati, offerta in vendita per € 95.000,00, con un prezzo unitario di 633,33 € a metro quadrato, nonché di un'altra unità immobiliare sita nella vicina via Fulvio Testi, con superficie di circa 75 metri quadrati, offerta in vendita per € 50.000,00, con un prezzo unitario di 666,67 € a metro quadrato. E' anche presente una offerta per un appartamento ristrutturato sull'angolo di piazza Duomo, con superficie di circa 88 metri quadrati, offerto in vendita per € 60.000,00, con un prezzo unitario di 681,82 € a metro quadrato.

Considerando le condizioni in cui si trova il bene oggetto di stima, sicuramente inferiori alla media, presi in esame i dati delle banche dati immobiliari e le offerte di vendita presenti sul mercato, a opinione dello scrivente può essere adottato un valore unitario di stima di base di circa 650,00 € a metro quadrato.

Il valore di stima di base dei diritti di piena proprietà sui beni di cui trattasi può essere indicato "a corpo" in € 120.000,00. Dato che nel caso concreto sono posti in vendita i diritti di proprietà per 1/2, lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del 10 % del valore dei relativi diritti per tener presente i disagi e le difficoltà di vendita collegati alla situazione di comproprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	120.000,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 120.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 60.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: ricerca on line sui siti [REDACTED]
[REDACTED] osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare [REDACTED]

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
	abitazione				
A	singola	177,00	5,69	120.000,00	60.000,00
	indipendente				
				120.000,00 €	60.000,00 €

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile: € 6.000,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni oggetto di stima, di proprietà dell'esecutato per i diritti di 1/2, non sono da ritenersi comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.417,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 46.583,00

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: € 9.316,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 16,40

tecnico incaricato: dottore agronomo Luigi Casanovi
Pagina 23 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

€. 37.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: dottore agronomo Luigi Casanovi
Pagina 24 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio oggi utilizzato come magazzino a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA via Vallisneri 20 B, quartiere Centro, della superficie commerciale di 48,80 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di un negozio al piano terra (lato via Vallisneri), mappale 4603 sub. 8, corredato da un magazzino e un ripostiglio, oltre a una cantina - magazzino al piano terra (lato vicolo delle Mura) accessibile attraversando un vano scale comune. Il bene è anche corredato dalla soffitta al piano terzo mappale 4603 sub. 7, confinante con il vano scale comune ma accessibile attraverso la proprietà di terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 3. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4603 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 875,24 Euro, indirizzo catastale: via Vallisneri snc, piano: T, intestato a [REDACTED] n. [REDACTED], usufrutto - [REDACTED] n. [REDACTED], proprietà per 1/2 - [REDACTED] n. [REDACTED] 73, proprietà per 1/2, derivante da unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 per frazionamento e fusione in data 03.10.1997 n. A02325.1/1997

Coerenze: via Vallisneri, vicolo delle Mura, [REDACTED], ingresso e scale condominiali, beni del comune di Castelnuovo di Garfagnana

La signora [REDACTED] Il numero di mappa 4603 del catasto fabbricati non è raffigurato in mappa, non trova corrispondenza alla "partita 1" del catasto terreni come ente urbano e nella mappa in atti le corrispondenti unità immobiliari sono individuate dall'originario numero di mappa 292.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (fuori terra sul retro) piano interrato. Immobile costruito nel 1850.

B sottotetto non abitabile, composto da soffitta, identificato con il numero 4603 sub. 7.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4603 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/2, indirizzo catastale: via Vallisneri 20, piano: 3 (sottotetto), intestato [REDACTED] n. [REDACTED], proprietà per 1/2 - [REDACTED] n. [REDACTED], proprietà per 1/2, derivante da impianto meccanografico in data 30.06.1987

Coerenze: vano scale condominiale, [REDACTED] in [REDACTED]

La soffitta è accessibile solo attraverso la proprietà di terze persone (beni [REDACTED] ed è censita come "unità collabente" in quanto facente parte dell'unica porzione residua di un fabbricato semidistrutto dalla guerra e ricostruito nell'anno 1974.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,06 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.009,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.600,00
Data della valutazione:	09/01/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di stima erano nella disponibilità del debitore e della comproprietaria (non interessata dal pignoramento).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/12/2016 a firma di Tribunale di Pistoia ai nn. 1570 di repertorio, iscritta il 03/11/2017 a Lucca ai nn. 2602 part. - 16789 gen., a favore [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia.

Importo ipoteca: 27.394,08.

Importo capitale: 6.227,74.

La formalità è riferita solamente a diritti di nuda proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare mappale 4603 sub. 7 e sull'unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di



Castelnuovo di Garfagnana.

L'ipoteca colpisce anche altri beni, in parte interessati dal presente procedimento. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/02/2018 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 700 di repertorio, trascritta il 20/03/2018 a Lucca ai nn. 3113 part. - 4300 gen., a favore [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a diritti di nuda proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare mappale 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 e sull'unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Il pignoramento interessa anche altri beni oggetto del presente procedimento. L'usufruttuaria signora [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 28/05/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 1986 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a Lucca ai nn. 7903 part. - 11021 gen., a favore di [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a diritti di proprietà per 1/2 sull'unità immobiliare mappale 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 e sull'unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Il pignoramento interessa anche altri beni oggetto del presente procedimento.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	70,02

Ulteriori avvertenze:

Esiste una tabella millesimale ma non vi è condominio formalmente costituito. Di fatto, la gestione "condominiale" è stata assunta dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana che è proprietario di una buona parte del fabbricato 292 - 4603 che un tempo ospitava anche la locale Pretura.

Il fabbricato "via Vallisneri 20", censito in catasto in origine con il numero di mappa 292 e oggi 4602 + 4603 (gli ultimi, in realtà non presenti nella mappa catastale) è rappresentato da una vecchia costruzione in parte (lato ovest) distrutta per eventi bellici e ricostruita negli anni '70 del secolo scorso.

Per questo fabbricato sono state predisposte tabelle millesimali condominiali ma non esiste condominio formalmente costituito né amministratore.

Le unità immobiliari oggetto di stima presenti nel complesso condominiale sono così identificate nelle tabelle millesimali:

- unità C - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8
- unità D - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8
- unità M - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8

Alle unità immobiliari in questione sono stati attribuiti i seguenti millesimi relativi alle spese generali (tabella A della relazione):

- unità C - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8 - millesimi 64,97
- unità D - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8 - millesimi 7,13
- unità M - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 - millesimi 5,05

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese relative all'ingresso e al vano scale, a queste partecipa la sola unità M in quanto gli altri beni non hanno accesso né all'ingresso, né al vano scale comune.

All'unità immobiliare in questione sono stati attribuiti i seguenti millesimi relativi alle spese ingresso e vano scale (tabella B della relazione):

- unità M - corrispondente all'unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 - millesimi 14,21

E' da osservare come negli elaborati grafici delle tabelle millesimali il piccolo vano ingresso-scale è comune fra le unità C ed F, con ingresso indipendente sul lato est del fabbricato sia graficamente indicato come appartenente alla sola unità immobiliare C, facente parte dei beni oggetto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I diritti sui beni oggetto di stima sono pervenuti [REDACTED]
[REDACTED], n. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen., regolata da testamento pubblicato dal Notaio Giampiero Petteruti in data [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED], n. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen., con il quale la de cuius lasciava erede per l'usufrutto la [REDACTED] ed eredi per la nuda proprietà [REDACTED]

[REDACTED] è successivamente [REDACTED] senza che si sia provveduto all'aggiornamento dell'intestazione catastale con inserimento della voltura per riunione di usufrutto.

Con riferimento all'attuale unità immobiliare mappale 4603 sub. 7, nella nota di trascrizione del testamento sono riportati i riferimenti alla "sezione B, foglio 2" e nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione questo bene non è presente. Il bene può comunque essere identificato con certezza in quanto non esistono altre unità immobiliari urbane identificate con il numero 4603 sub. 7 nella "sezione B, foglio 2" del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Con riferimento all'attuale unità immobiliare mappale 4603 sub. 8, nella nota di trascrizione del testamento e nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione sono riportati i riferimenti alle unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 "sezione B, foglio 2" (dalle quali è derivata l'unità immobiliare 4603 sub. 8 per variazione del 03.10.1997, n. A02325.1/1997). Il riferimento errato alla "sezione B, foglio 2" consente comunque di identificare con certezza i beni di cui trattasi in quanto non vi sono unità immobiliari mappale 4603 sub. 2, 4603 sub. 5 o 4603 sub. 8 nella "sezione B, foglio 2).

Con variazione per modifica identificativo in data 26.01.2015, pratica n. LU0005319 - n. 992.1/2015, per bonifica identificativo catastale, infine gli identificativi catastali sono stati modificati da "sezione B, ALA, unità immobiliare 4603 sub. 8" a "sezione B, foglio 8, unità immobiliare 4603 sub. 8".

Nella rappresentazione della mappa catastale la particella numero 4603, sezione B (o "foglio 2" del catasto terreni meccanizzato) non è raffigurata mentre è sempre presente l'originaria particella 292.

Con Ordinanza del Tribunale di Lucca rep. 347/23 del 14.02.2023 è stata dichiarata l'accettazione tacita dell'eredità [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di nuda proprietà per 1/2 ([REDACTED]) e [REDACTED]

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Lucca - annotazione in data 24.11.2023, n. 15106 part. - 20021 gen..

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà, in forza di riunione usufrutto [REDACTED] (dal 14/02/2006), con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di data di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari mappali 4603 sub. 7 e 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8.

La domanda di voltura per riunione di usufrutto [REDACTED] non è mai stata presentata.

[REDACTED] per la quota di 1/2 proprietà, in forza di riunione [REDACTED] (dal 14/02/2006), con atto stipulato il 14/02/2006 a firma di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari mappali 4603 sub. 7 e 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8.

La domanda di voltura per riunione di usufrutto [REDACTED] non è mai stata presentata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 04/12/1989 fino al 14/02/2006), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di apertura [REDACTED] registrato il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen..

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 4603 sub. 7 e 4603 sub. 8 (derivata dalle u.i. 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5), sezione B, foglio 8.

Successione regolata da testamento olografo pubblicato da Notaio Giampiero Petteruti in data [REDACTED] rep. [REDACTED] / [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen. Nella nota di trascrizione i beni facenti parte dell'asse ereditario sono individuati con i numeri 295 - 2903 - 4603 sub. 2 - 4603 sub. 5 - 4603 sub. 6 - 4603 sub. 7. Sono presenti anche beni non interessati dall'attuale procedura. L'attuale unità immobiliare mappale 4603 sub. 8 deriva dalle unità immobiliari mappali 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5.

[REDACTED] n. [REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 04/12/1989 fino al 14/02/2006), con atto stipulato il [REDACTED] firma di [REDACTED] registrato il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - vol. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] Lucca ai nn. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen..

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 4603 sub. 7 e 4603 sub. 8 (derivata dalle u.i. 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5), sezione B, foglio 8.

Successione regolata da testamento olografo pubblicato da Notaio Giampiero Petteruti in data [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] part. - [REDACTED] gen. Nella nota di trascrizione i beni facenti parte dell'asse ereditario sono individuati con i numeri 295 - 2903 - 4603 sub. 2 - 4603 sub. 5 - 4603 sub. 6 - 4603 sub. 7. Sono presenti anche beni non interessati dall'attuale procedura. L'attuale unità immobiliare mappale 4603 sub. 8 deriva dalle unità immobiliari mappali 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5.

[REDACTED] per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 04/12/1989 fino al 14/02/2006), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di apertura successione [REDACTED], registrato il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] a [REDACTED] ai nn. [REDACTED] part. - [REDACTED] en..

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 4603 sub. 7 e 4603 sub. 8 (derivata dalle u.i. 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5), sezione B, foglio 8.

Successione regolata da testamento olografo pubblicato da Notaio Giampiero Petteruti in data [REDACTED] rep. [REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED] n. [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] n. [REDACTED] part. [REDACTED] gen. Nella nota di trascrizione i beni facenti parte dell'asse ereditario sono individuati con i numeri 295 - 2903 - 4603 sub. 2 - 4603 sub. 5 - 4603 sub. 6 - 4603 sub. 7. Sono presenti anche beni non interessati dall'attuale procedura. L'attuale unità immobiliare mappale 4603 sub. 8 deriva dalle unità immobiliari mappali 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La descrizione delle pratiche edilizie e della situazione urbanistica è stata sviluppata sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana o disponibile sul sito dello stesso comune, integrata dalle informazioni acquisite durante gli incontri dello scrivente CTU con i tecnici comunali.

Data la natura dell'incarico, lo scrivente non ha provveduto a eseguire verifiche in merito ad alcuni parametri fra cui quelli di seguito indicati:

- misura della superficie dell'intero lotto, verifica del posizionamento dei confini e delle distanze del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima;
- ricerca di eventuali materiali contenenti fibre di amianto utilizzati nella costruzione del fabbricato condominiale;
- ricerca di eventuali inquinanti del suolo, rifiuti abbandonati e simili;
- verifiche sulla rispondenza degli impianti tecnologici presenti alle norme in materia;
- verifiche in materia di rispondenza dei fabbricati oggetto di stima alle norme in materia di edilizia sismica;
- verifiche in materia di smaltimento delle acque reflue;
- verifiche in merito alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

Con riferimento al fabbricato in cui si trovano le attuali unità immobiliari 4603 sub. 7, 4603 sub. 8 e 4603 sub. 9, sezione B, foglio 8, nei registri del comune di Castelnuovo di Garfagnana è stata reperita una sola pratica edilizia:

- Pratica n. 841 / 1974 - concessione edilizia n. 5106 / 1975 per ricostruzione di un fabbricato parzialmente distrutto dalla guerra.

Domanda presentata in data 17.06.1974, parere positivo della Commissione Edilizia Comunale in data 15.03.1975.

Nell'archivio delle pratiche non è stato possibile reperire la cartella del progetto.

Le unità immobiliari 4603 sub. 7 e 4603 sub. 8 oggetto di stima, comunque, si trovano nella porzione dell'originario fabbricato che non è stata danneggiata dagli eventi bellici e che non è stata oggetto di interventi di ricostruzione.

Non sono state reperite altre pratiche edilizie relative ai beni oggetto di stima, anche se nell'anno 1997 le originarie unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 sono state oggetto di variazione catastale per frazionamento e fusione con creazione delle attuali unità immobiliari 4603 sub. 8 e 4603 sub. 9.

Confrontando le planimetrie catastali storiche con lo stato attuale dei beni oggetto di stima, sussiste la ragionevole possibilità che l'attuale magazzino - cantina compreso nell'unità immobiliare 4603 sub. 8 (lato vicolo delle Mura) sia stato oggetto di interventi edilizi strutturali in assenza di titoli abilitativi in sede di frazionamento dell'originaria unità immobiliare 4603 sub. 5, con apertura di una porta nella muratura portante del fabbricato fra i vani "8.4" e "8.5" di cui alla planimetria allegata alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale unità immobiliare 4603 sub. 8 deriva dalle originarie unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 per frazionamento e fusione, intervento per il quale non sono stati reperiti titoli edilizi e che ha verosimilmente comportato anche l'apertura di una nuova porta nella muratura portante del fabbricato.

Nel corso delle operazioni peritali non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti, né Attestato di Prestazione Energetica, il secondo necessario per l'unità immobiliare destinata a negozio 4603 sub. 8.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state reperite pratiche edilizie per il frazionamento e fusione delle originarie unità immobiliari 4603 sub. 2 e 4603 sub. 5 da cui sono derivate le attuali unità immobiliari 4603 sub. 8 e 4603 sub. 9, lavori nel corso dei quali è stata apparentemente realizzata una nuova apertura nella muratura portante del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito SCIA a lavori ultimati - richiesta accertamento di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione CILA per frazionamento e fusione unità immobiliari : € 1.000,00
- sanzione amministrativa minima: € 1.000,00
- diritti di segreteria per deposito SCIA: € 60,00
- predisposizione pratica per autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile per realizzazione apertura nella muratura portante del fabbricato ed eventualmente anche per il solaio di soffittatura del vano 8.5: € 1.500,00

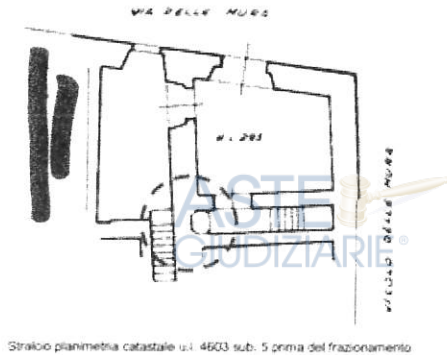
Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a attuale unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in corso d'opera. La criticità è alta perché per le opere strutturali di apertura della nuova porta nella muratura portante del fabbricato dovrà essere ottenuta l'approvazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

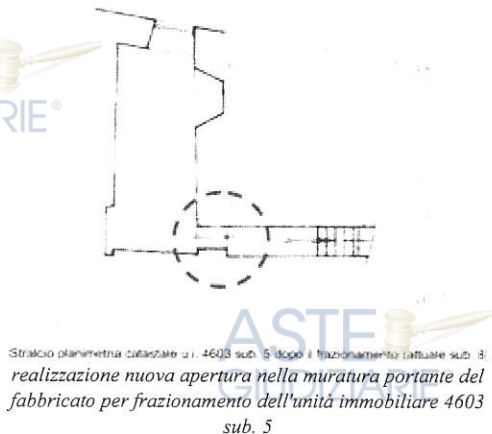


Stralcio planimetria catastale u.i. 4603 sub. 5 prima del frazionamento



veduta della nuova apertura nella muratura portante del fabbricato ripresa dal corridoio vano 8.4: oltre l'apertura si trova la cantina - magazzino vano 8.5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio planimetria catastale u.i. 4603 sub. 5 dopo il frazionamento attuale sub. 8: realizzazione nuova apertura nella muratura portante del fabbricato per frazionamento dell'unità immobiliare 4603 sub. 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale dei beni è sempre presente [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito domanda di voltura catastale per riunione di usufrutto

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito domanda di voltura catastale con allegati: €.150,00
- diritti catastali per deposito domanda di voltura: €.71,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 e unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8..

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità della planimetria catastale rispetto al reale stato dell'immobile in quanto la planimetria non riporta la presenza della porta di accesso alla soffitta evidentemente per un errore grafico in sede di predisposizione della planimetria. Inoltre, il bene è censito come "unità collabente" senza dati censuari e senza rendita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito nuova planimetria catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuova planimetria catastale: € 250,00
- predisposizione pratica DOCFA: € 250,00
- diritti catastali per deposito pratica DOCFA: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 4603 sub. 7, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato. Sono escluse le eventuali opere di adeguamento, al momento non definibili con certezza.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità (escluse le eventuali opere di adeguamento): € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 4603 sub. 8, sezione B, foglio 8 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è alta perché non vi sono garanzie che l'impianto (realizzato in epoca remota e integrato nel corso degli anni anche con componenti esterni) sia conforme alle vigenti norme in materia.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito Attestato di Prestazione Energetica.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito Attestato di Prestazione Energetica: € 250,00
- diritti per deposito sul portale regionale SIERT: € 10,00

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in corso d'opera.

NEGOZIO OGGI UTILIZZATO COME MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (fuori terra sul retro) piano interrato. Immobile costruito nel 1850.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



veduta del negozio (utilizzato come magazzino)



veduta della cantina - magazzino che confina con
vicolo delle Mura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



localizzazione beni oggetto di stima su ripresa aerea anno 2021



veduta dell'ingresso al piano terra al bene oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
cinema
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
parco giochi
palazzetto dello sport

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆	☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆	☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
teatro
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri circa
ferrovia distante 1,5 Km circa



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra di una porzione di fabbricato di vecchia costruzione (già presente nella mappa catastale di impianto dell'anno 1893), al civico numero 20 B di via Vallisneri, sull'incrocio con il vicolo delle Mura, si trova la porta di accesso al vecchio negozio attualmente utilizzato come magazzino, censito in catasto con il numero 4603 subalterno 8.

Superati tre gradini che lo separano dalla pubblica via, si entra nel locale in origine destinato a negozio (vano 8.1, oggi magazzino), della superficie di circa 23,07 metri quadrati e con altezza utile di circa 3,94 metri. Il locale ha pavimento in mattonelle di graniglia di marmo e pareti e soffitto intonacati, con presenza di evidenti infiltrazioni di umidità in corrispondenza della porta di ingresso. Sulla parete di fronte a chi entra si trova una porta in legno che consente di accedere al vano scale a comune con altre proprietà dal quale si raggiunge il magazzino che fa parte della stessa unità immobiliare 4603 sub. 8.

Il portone di ingresso è privo di infissi ed è chiuso da un pannello in legno: sul lato esterno del portone si trova una grata metallica apribile. Nel vano esiste una finestra in legno, con vetri semplici e scuretti, di vecchia fattura, tinteggiata di bianco, con grata metallica esterna di protezione e con affaccio verso sud, a fianco del portone.

Sulla sinistra di chi entra, un'apertura senza porta consente di accedere al secondo locale dell'unità immobiliare (vano 8.2), rappresentato da un magazzino con superficie di circa 14,97 metri quadrati e altezza di circa 3,59 metri. Il locale presenta caratteristiche simili al vecchio negozio, ha controsoffitto in canne intonacate ed è dotato di una finestra del tutto simile a quella del negozio sempre con affaccio verso sud.

Dal magazzino, infine, si accede a un piccolo ripostiglio (vano 8.3) della superficie di circa 5,32 metri quadrati e con altezza di circa 2,52 metri. Il ripostiglio ha caratteristiche simili a quelle del magazzino, è privo di finestre ed è munito di un controsoffitto in elementi quadrati mobili. Nel locale è presente il vano della porta che un tempo consentiva di accedere alle scale comuni, oggi chiuso con un sottile tamponamento in muratura.

Tornando nel vano principale in origine a uso negozio e superata la porta in legno a due ante interna, si raggiunge il vano scale comune che consente di accedere al magazzino sul lato vicolo delle Mura. Le scale comuni sono dotate anche di un accesso indipendente dall'esterno, con portone in legno a



due ante al civico numero 5 dello stesso vicolo delle Mura.

Nelle scale comuni, in prossimità dell'ingresso dal vicolo delle Mura, si trova una porta in legno, semplice, di vecchia fattura dalla quale si accede al corridoio (vano 8.4) della superficie di circa, 4,26 metri quadrati che termina nel magazzino sul lato vicolo delle Mura (lato nord).

Il magazzino - cantina (vano 8.5) ha una superficie di circa 17,49 metri quadrati e altezza di circa 2,82 metri, ha pavimento in mattoni di cotto rovinati, pareti intonacate rovinare e presenta una finestra con affaccio verso nord su vicolo delle Mura, finestra priva di serramento e dotata solo di una grata metallica con retino metallico a maglia sottile. Il solaio di separazione dal piano superiore è in profilati metallici e tavelloni, apparentemente rifatto in epoca non remota. Nel locale è sempre presente l'apertura che un tempo consentiva di accedere all'attuale magazzino 4603 sub. 9, oggi chiusa con un sottile tamponamento in muratura.

L'apertura nella muratura portante che mette in comunicazione l'ingresso vano 8.4 con il magazzino vano 8.5 sembra essere stata realizzata in epoca recente, probabilmente contestualmente al frazionamento dell'originaria unità immobiliare 4603 sub. 5 e non è riportata nelle planimetrie catastali "storiche". Non sono stati reperiti titoli edilizi relativi al frazionamento della originaria unità immobiliare 4603 sub. 5.

Il lotto 2 è completato dalla soffitta mappale 4603 sub. 7 esistente al piano terzo (sottotetto), confinante con il vano scale comune ma accessibile attraverso la proprietà di terzi attraverso un'apertura priva di porta e rappresentata da un unico locale (vano 7.1) della superficie di circa 16,24 metri quadrati, con altezza compresa fra un minimo di circa 1,85 e un massimo di circa 2,89 metri. Le finiture sono al grezzo, con tracce di vecchio intonaco sulle pareti il pavimento del locale, in mezzane su struttura portante in legno, appare poco sicuro, con un evidente avvallamento nella parte centrale e la copertura è rappresentata dall'intradosso del tetto condominiale, di remota costruzione, con struttura in legno e mezzane. La parete verso il vano scale condominiale è stata ricostruita con foratelle intonacate solo sul lato verso le scale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in legno. finestre nel locale ex megozio, di vecchia

fattura, con vetri semplici e scuretti in legno interni, tinteggiate di colore chiaro e munite di grata metallica esterna di protezione.

pareti esterne: costruite in muratura in pietrame con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco liscio. Muratura di vecchia costruzione, corrispondente alla porzione di fabbricato non danneggiata dagli eventi bellici.

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in graniglia di marmo. ex negozio

portone di ingresso: mancante realizzato in pannello in fibre di legno, gli accessori presenti sono: grata metallica apribile

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

conformità: non rilevabile. Negozio e vani accessori lato via Vallisneri

elettrico: esterno, la tensione è di 220 V

conformità: non rilevabile. magazzino-cantina lato vicolo delle Mura

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
8.1 - negozio (piano terra lato via Vallisneri - oggi adibito a magazzino)	23,07	x	100 %	=	23,07
8.2 - magazzino (piano terra lato via Vallisneri)	14,97	x	100 %	=	14,97
8.3 - ripostiglio (piano terra lato via Vallisneri)	5,32	x	100 %	=	5,32
8.4 - corridoio di accesso al magazzino - cantina (piano terra lato vicolo delle Mura)	4,26	x	25 %	=	1,07
8.5 - magazzino - cantina (piano terra lato vicolo delle Mura)	17,49	x	25 %	=	4,37
Totale:	65,11				48,80



ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da soffitta, identificato con il numero 4603 sub. 7.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4603 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/2, indirizzo catastale: via Vallisneri 20, piano: 3 (sottotetto), intestato [REDACTED] n. Lucca 22.08.1913, [REDACTED] - [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2, derivante da impianto meccanografico in data 30.06.1987

Coerenze: vano scale condominiale, beni [REDACTED]

La soffitta è accessibile solo attraverso la proprietà di terze persone (beni [REDACTED]) ed è

censita come "unità collabente" in quanto facente parte dell'unica porzione residua di un fabbricato semidistrutto dalla guerra e ricostruito nell'anno 1974.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
7.1 - soffitta (piano terzo - sottotetto)	16,24	x	25 %	=	4,06
Totale:	16,24				4,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la formulazione del giudizio di stima è opportuno valutare in fatto che il centro storico di Castelnuovo di Garfagnana ha perso la storica funzione di "centro commerciale della valle", con gli esercizi commerciali che tendono a trasferirsi nelle zone di espansione nella periferia più facilmente raggiungibili dalla viabilità di collegamento con le zone limitrofe e meglio dotate di parcheggi.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da una porzione di fabbricato risalente al XIX secolo un tempo utilizzata come negozio e oggi destinata a magazzino proprio per la perdita di interesse della destinazione d'uso commerciale.

La zona è accessibile con mezzi meccanici attraverso la viabilità interna del paese, di ridotta larghezza e i parcheggi esistenti sono a pagamento.

I dati reperibili sulla banca dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2023, indicano valori medi unitari di riferimento compresi fra circa 1.000,00 e circa 1.600,00 € a metro quadrato di superficie lorda per i "negozi" in "normale stato conservativo".

Secondo la banca dati "Borsino Immobiliare", i valori medi unitari di riferimento per i "negozi" sono invece compresi fra circa 987,00 e circa 1.250,00 € a metro quadrato mentre per i "magazzini" i valori di riferimento medi sono compresi fra circa 242,00 e circa 501,00 € a metro quadrato.

L'indagine diretta condotta dallo scrivente sugli immobili offerti in vendita o venduti nella zona, in condizioni simili al bene oggetto di stima ha evidenziato la presenza di una unità immobiliare a uso negozio, da ristrutturare, sita nella vicina via Fulvio Testi lungo la strada che da Piazza Umberto I conduce al palazzo comunale, con superficie di circa 30 metri quadrati, recentemente venduta per € 30.000,00, con un prezzo unitario di 1.000,00 € a metro quadrato.

Si tratta, comunque, di un caso abbastanza isolato e molti dei vecchi negozi della zona restano vuoti e invenduti.

Considerando le condizioni in cui si trova il bene oggetto di stima, sicuramente inferiori alla media anche per la localizzazione, presi in esame i dati delle banche dati immobiliari e i riferimenti di mercato, a opinione dello scrivente può essere adottato un valore unitario di stima di base compreso fra circa 750,00 e circa 800,00 € a metro quadrato.

Il valore di stima di base dei diritti di piena proprietà sui beni di cui trattasi può essere indicato "a corpo" in € 38.000,00. Dato che nel caso concreto sono posti in vendita i diritti di proprietà per 1/2, lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del 10 % per tener presente i disagi e le difficoltà di vendita collegati alla situazione di comproprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

38.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 38.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 19.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: indagine on line sui siti "[REDACTED]"
[REDACTED] e "[REDACTED]", osservatori del mercato immobiliare
Osservatorio [REDACTED]
[REDACTED]

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
	negozio				
	oggi				
A	utilizzato	48,80	4,06	38.000,00	19.000,00
	come				
	magazzino				
				38.000,00 €	19.000,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€. 1.900,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni oggetto di stima non appaiono comodamente divisibili in funzione dei diritti spettanti [REDACTED] (proprietà per 1/2).

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

€. 5.091,00

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

€. 12.009,00

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

€. 2.401,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 7,20

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

€. 9.600,00

data 09/01/2024

il tecnico incaricato
dottore agronomo Luigi Casanovi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: dottore agronomo Luigi Casanovi
Pagina 41 di 41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELNUOVO GARFAG. Via DELLE MURA C. 12

Ditta [REDACTED]

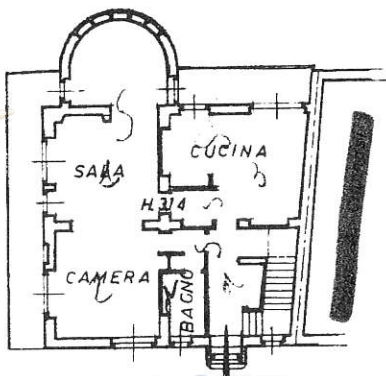
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA

SCHEDA. D. N° 0166033

22. B

M 295 - 2903

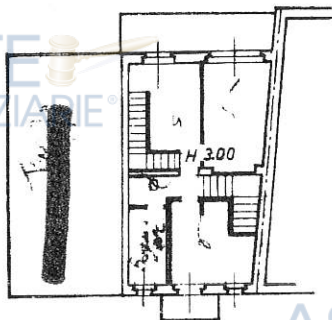
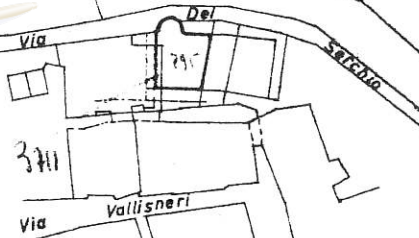
Via Del Serchio



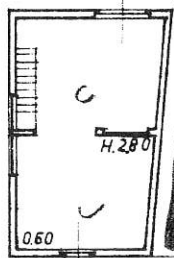
Via Delle Mura 12

PIANO TERRENO

Sezione B - allegato A
mapp. 295



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

B
ALL-A
295
2903

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

B/ all-A

295 - 2903

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di [REDACTED]

DATA

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 30/06/2023 - n. T304712 - Richiedente: CSNLGU55S07H223B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dichiarazione protocollo n. 000027477 del 07/02/2003

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Lucca

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Garfagnana

Via Delle Mura

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione: B

Foglio: ALA

Particella: 295

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

h: 3.15

Resede esclusiva del Mappale 295/3.-

Resede esclusiva del Mappale 295/3.-

Mapp. 8006

Mapp. 3711

Sala

Cucina

Camera

Dis.

Bagno

Ingresso

PIANO PRIMO

h: 3.00

Terrazzo

Dis.

Camera

Altra U.i.u.

Altra Ditta

Dis.

Bagno

Camera

Terrazzo

SOTTOTETTO

Soffitta

h: 1.50

N
4

Ultima planimetria in atti

Data: 03/06/2023 - n. T29937 - Richiedente: CSNLGU55S07H223B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2023 - Comune di CASTELNUOVO DI GARFAGNANA(C236) - < Sez. urbana B - Foglio 8 - Particella 3711 - Subalterno 3 - Uiu griffata
VICOLE DELLE MURA n. 12 Piano T-1 - 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. - Co. - S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

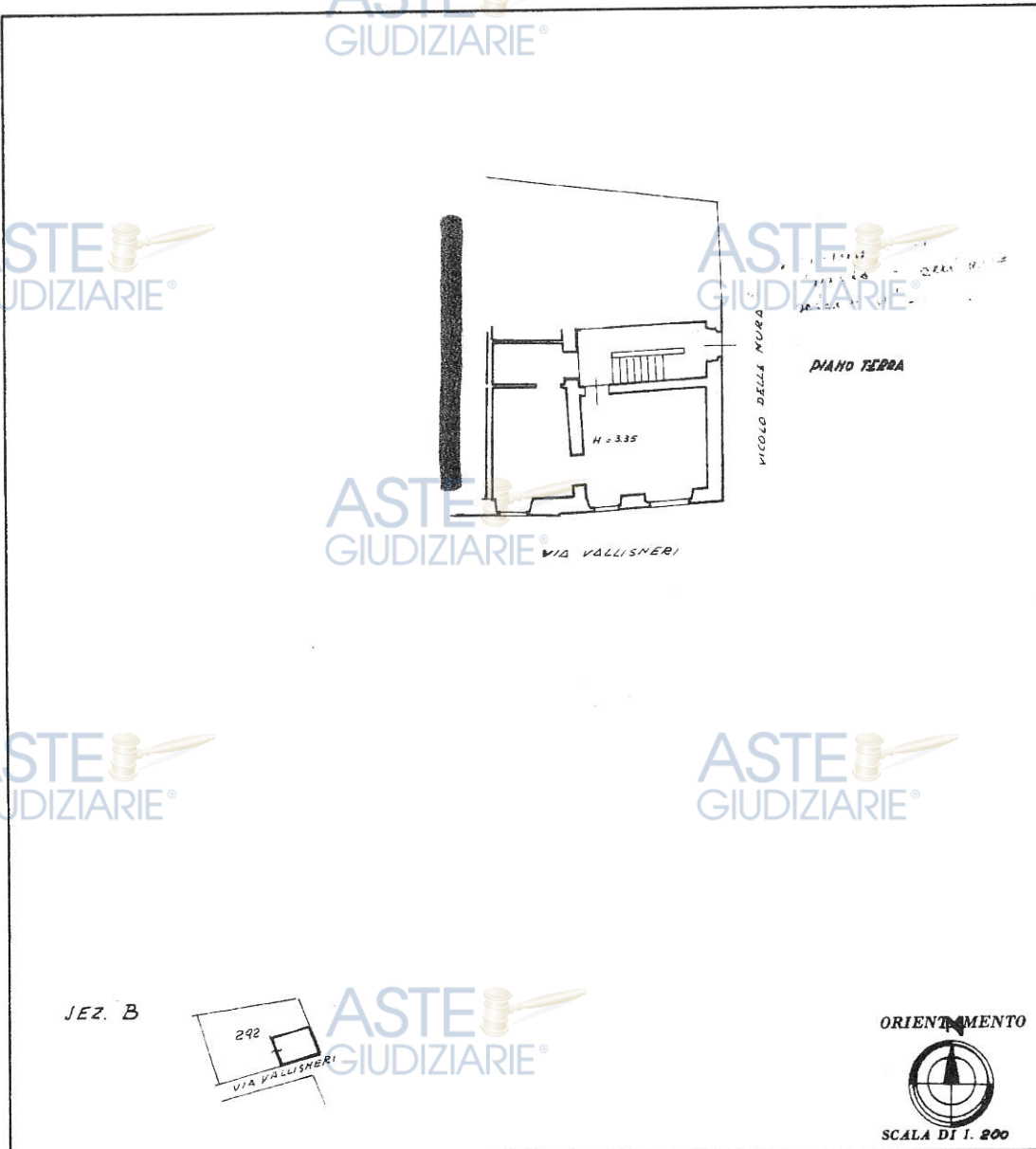
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

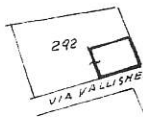
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELNUOVO GARF Via VALLISNERI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA



JEZ. B



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

SS. OFFICINA C.

B
ALL. A
4603
2

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di LUCCA

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/05/1979 - Data: 30/06/2023 - n. T303198 - Richiedente: CSNLGU55S07H223B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2023 - Comune di CASTELNUOVO GARFAGNANA(C236) - < Sez. urbana B - Foglio ALA - Particella 4603 - Subalterno 2 - > - Utile soppressa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

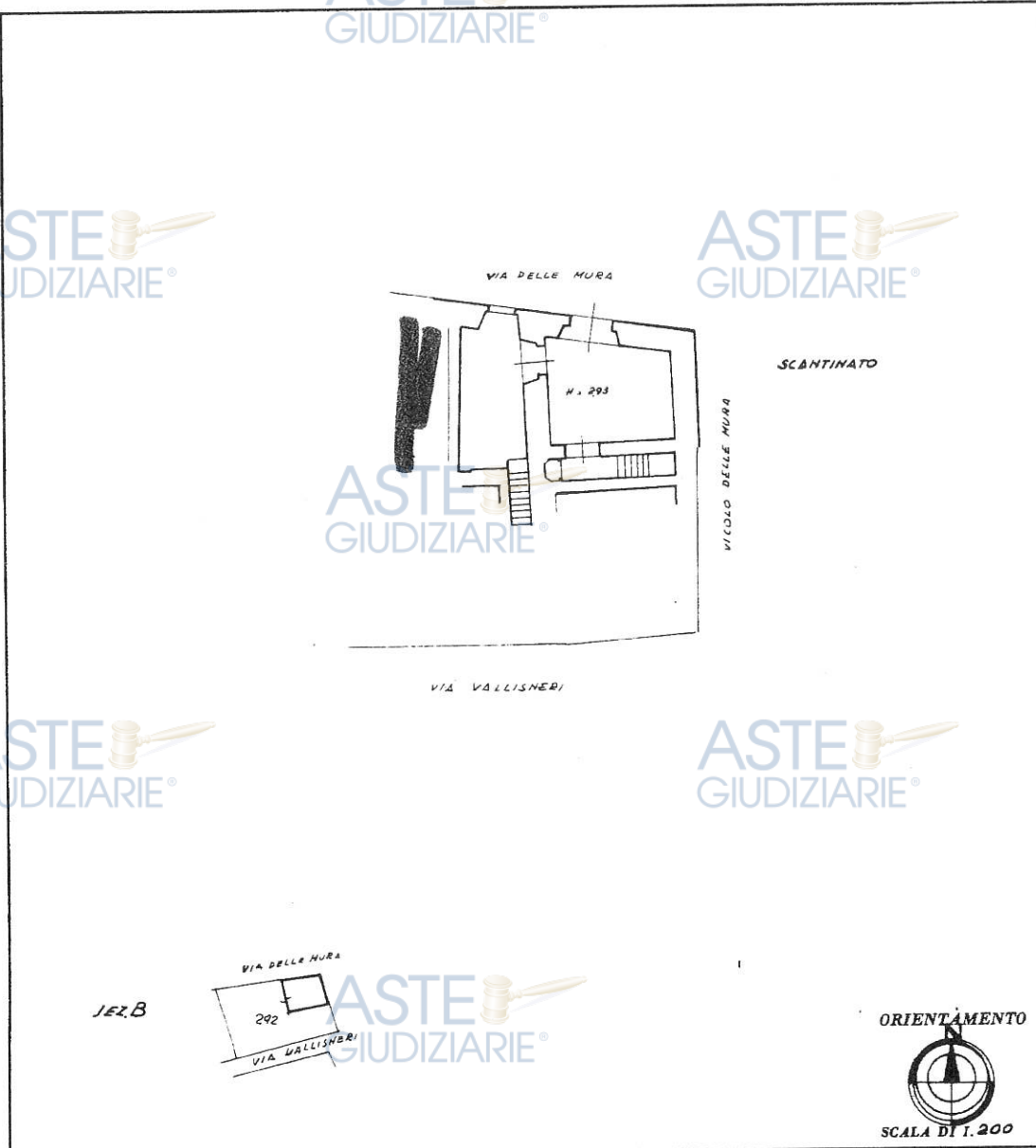
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELNUOVO CARF Via DELLE MURA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

318

B
ALL. A
4603
S

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di LUCCA

DATA 30/4/1979

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/05/1979 - Data: 30/06/2023 - n. T303199 - Richiedente: CSNLGU55S07H223B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

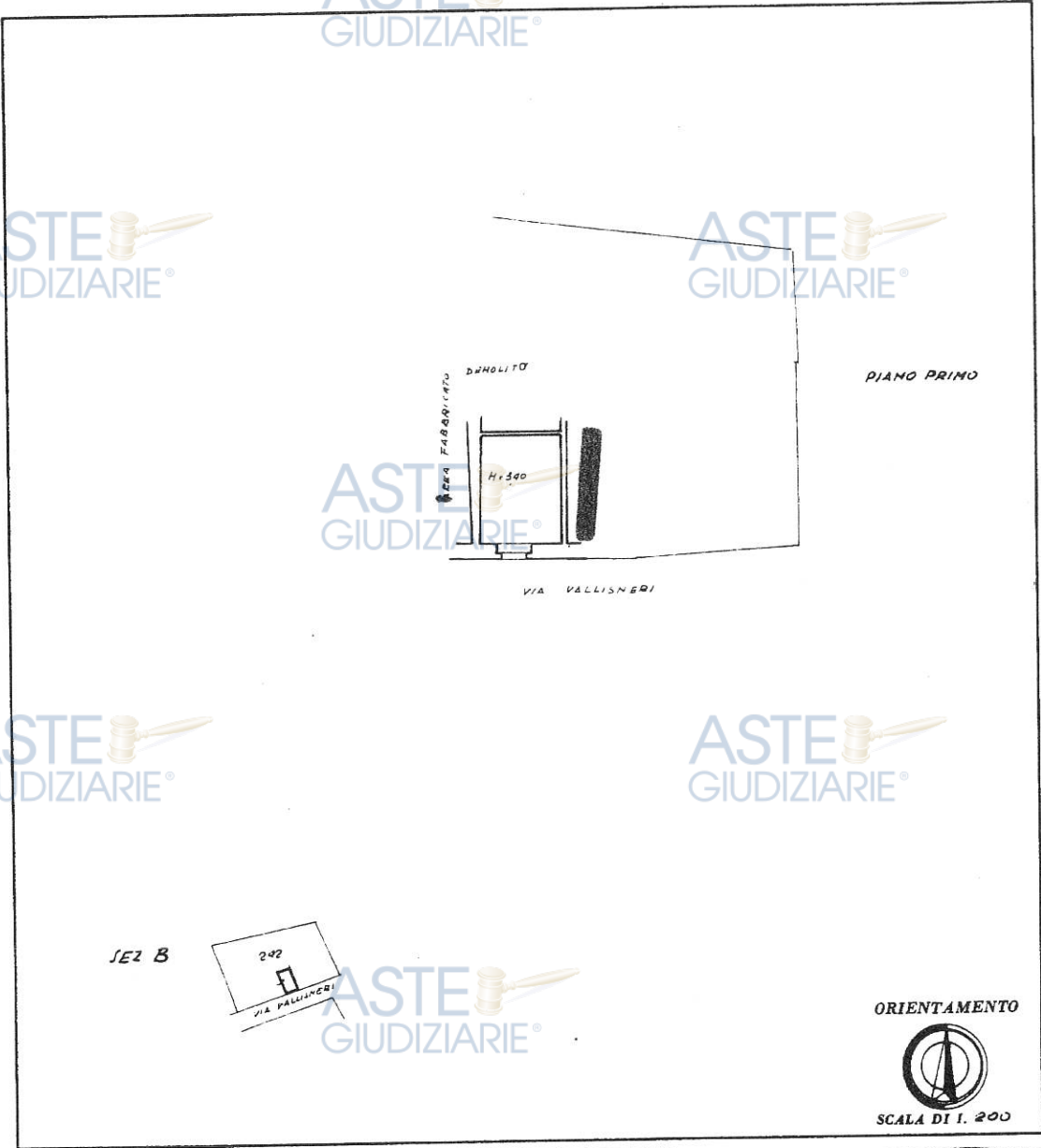
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELNUOVO CARPI Via VALLISNERI
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° [REDACTED]	B ALL. A 4603 6
--------------------------------	--------------------------

Compilata dal [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de 1 GEOMETRI
della Provincia di LUCCA

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MOD. APT
497
ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELL'ECONOMIA
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13/4-1939, n. 652)

500

Planimetria di u.r.u. in Comune di **CASTELNUOVO G.NA** via **VALLISNERI**

PIANO SEMINTERRATO

H=2.80

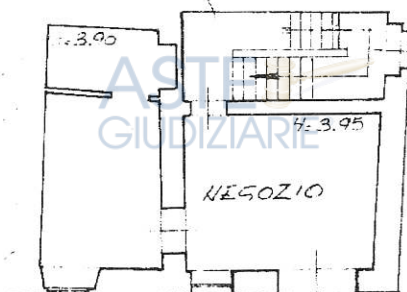


PIANO TERRA

H=3.60

a comune con altre U.I.

Pratona



Vicolo delle mura

ISTRATTO DI MAPPA

SCALA 1:1000

mappale 4603 (ex 292)



ASTE GIUDIZIARIE
via Vallisneri

ASTE GIUDIZIARIE

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/10/1997 - Data: 03/06/2023 - n. T29939 - Richiedente: CSNLGU55S07H223B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2023 - Comune di CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (C236) - Sez. urbana B - Foglio 8 - Particella 4603 - Subalterno 8 >

VIA VALLISNERI Piano S1-T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

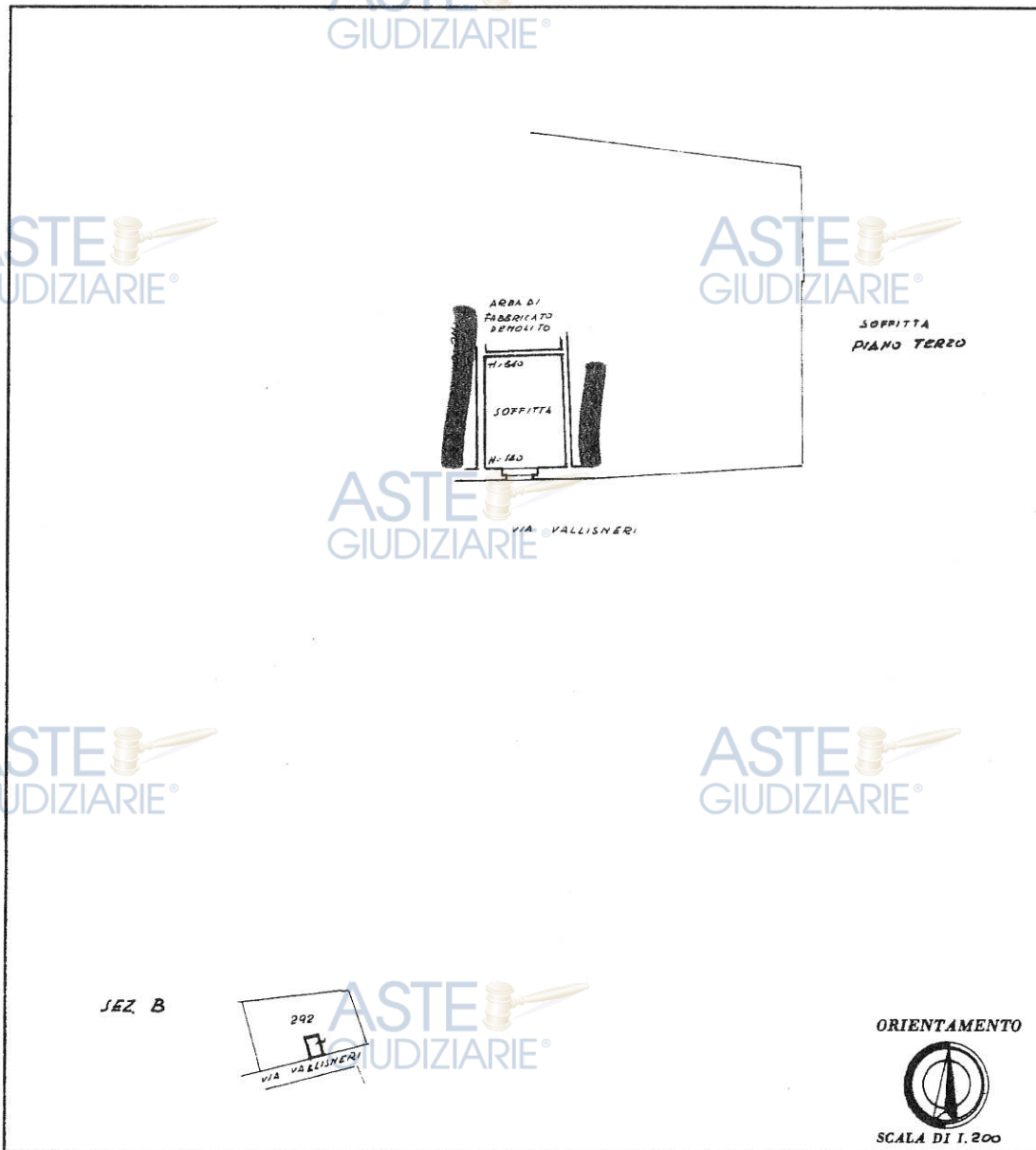
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTELNUOVO GARF Via VALLISNERI
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LUCCA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>[REDACTED]</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico)
DATA PROT. N° <u>317</u>	B ALL. A 4603 7	Iscritto all'Albo de <u>I GEOMETRI</u> della Provincia di <u>LUCCA</u> DATA <u>[REDACTED]</u> Firma: <u>[REDACTED]</u>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/05/1979 - Data: 03/06/2023 - n. T29938 - Richiedente: CSNLGU55S07H223B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2023 - Comune di CASTELNUOVO DI GARFAGNANA(C236) - < Sez. urbana B - Foglio 8 - Particella 4603 - Subalterno 7 >
VIA VALLISNERI n. 20 Piano 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Planimetria della

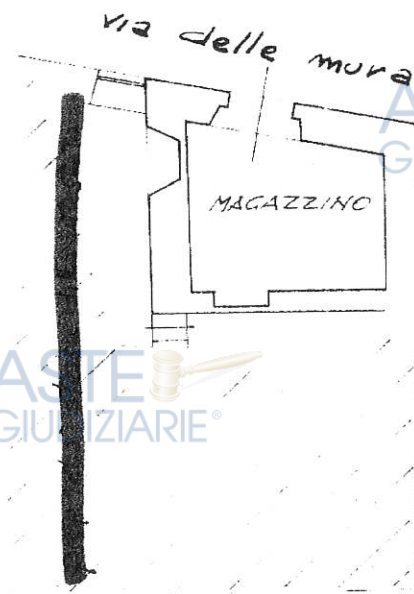
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO

(R.D. 13/4/1939 n. 652)

Comune di CASTELNUOVO G.M.A.

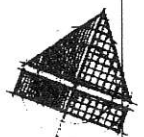
DELLE MURA

PIANO SEMINTERRATO
H = 2.95



vicolo delle mura

ISTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:1000
mappale 4603 (ex 292)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2023 - Comune di CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (C236) - § Sez. urbana B - Foglio 8 - Particella 4603 - Subalterno 9 >
VICOLE DELLE MURA Piano T

Ultima planimetria in approvazione

Data presentazione: 03/10/1997 - Data: 03/06/2023 - n. T29935 - Richiedente: CSNLGU55S07H223B

Totale superficie di acquisizione: A4(210x297) - Formato della planimetria: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

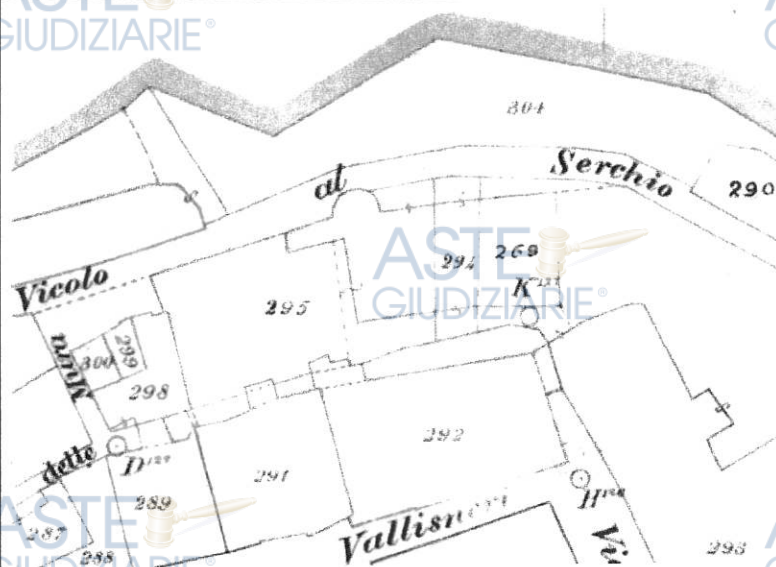
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

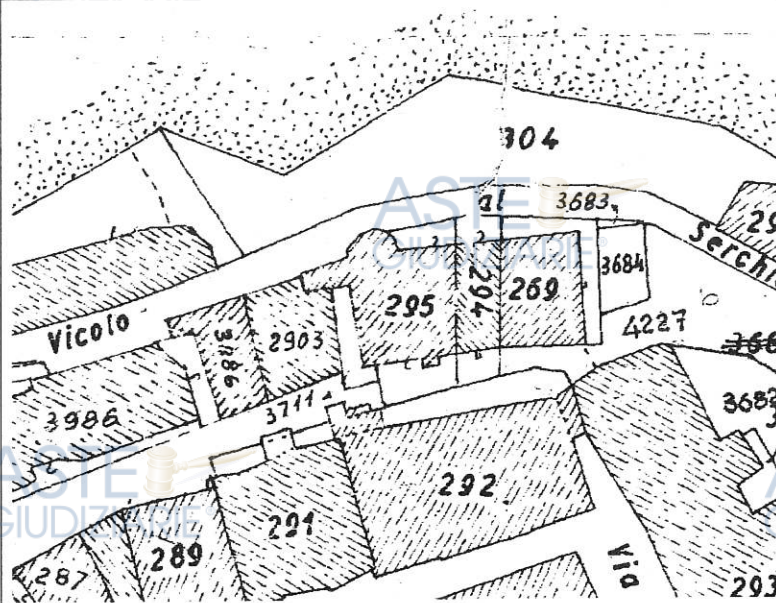
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFRONTO MAPPE CATASTALI



Mappa di impianto del catasto terreni, sezione B, allegato A, che porta la data del 31.01.1893.
(fuori scala)



Mappa del catasto terreni a conservazione manuale, sezione B, allegato A.
(fuori scala)



Mappa "wegis" attuale "foglio 208 - All. A", nella quale la resede a sud del mappale 295 (di fatto rappresentata dalla pubblica via vicolo delle Mura) ingloba anche la porzione a confine con il mappale 292 che nella mappa di impianto era campita come "pubblica via": le unità immobiliari 4603 sub. 7 - 4603 sub. 8 - 4603 sub. 9 sono localizzate nel fabbricato indicato in mappa con il numero 292 la cui configurazione in pianta per la porzione ovest (ricostruita dopo la guerra) non è più attuale.
(fuori scala)



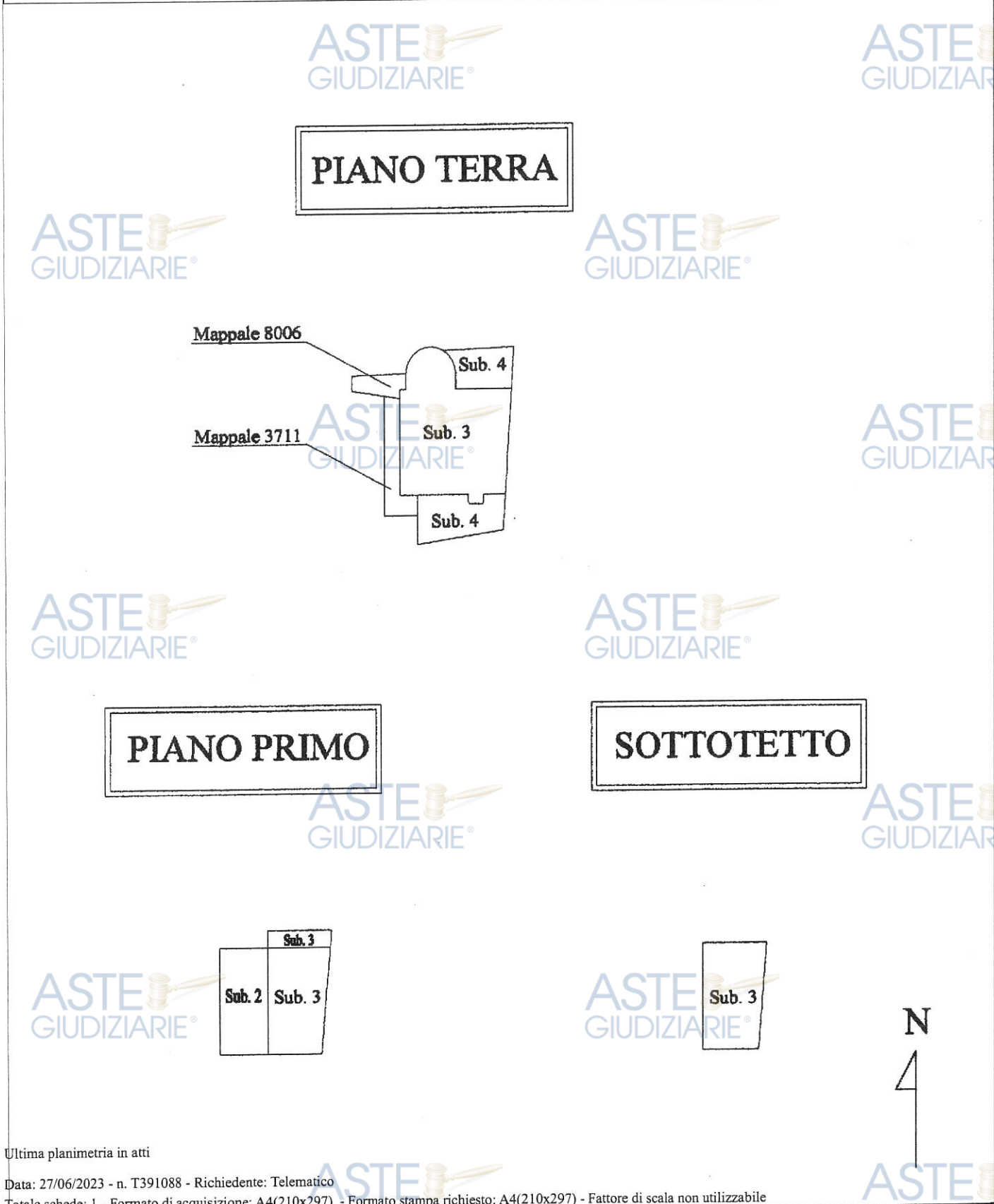
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
██████████
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucca

N. ██████████

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Comune di Castelnuovo Di Garfagnana		Protocollo n. 000027477 del 07/02/2003	
Sezione: B	Foglio: ALA	Particella: 295	Tipo Mappale n. 561 del 03/01/2003
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2023 - Comune di CASTELNUOVO DI GARFAGNANA(C236) - < Sez. urbana B - Foglio ala Particella 295 >

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRODOTTORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	B	ALA	295	561	03/01/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	VIA DELLE MURA	12	1			LASTRICO SOLARE
3	VIA DELLE MURA	12	T-1 - 2			ABITAZIONE
4	VIA DELLE MURA	12	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, RESEDE A COMUNE AI MAPPALI 295/3, 3711,8006 E 295/2

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	B	ALLA	295	561	03/01/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO

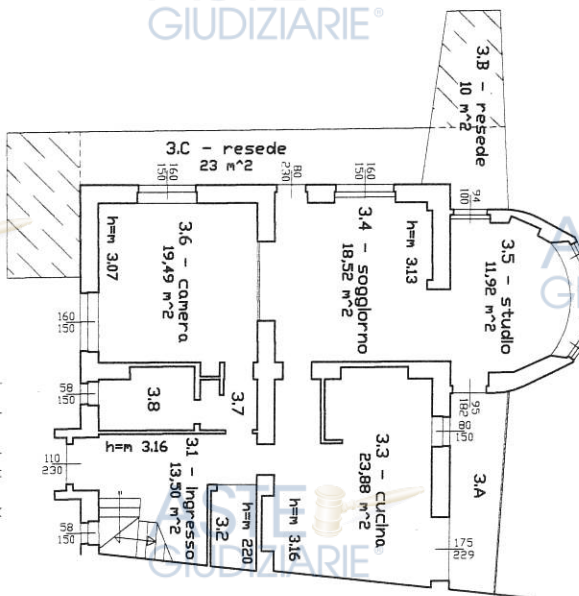
Visura telematica



PIANO TERRA

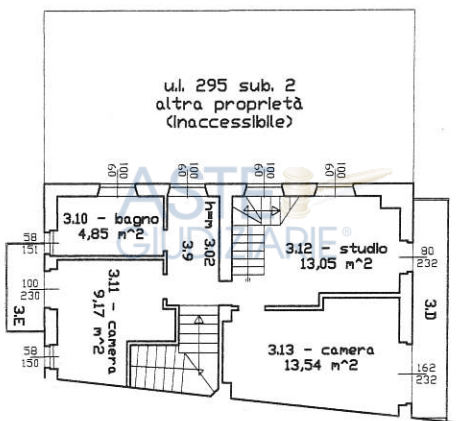


spazi occupati da terzi e dalla pubblica via



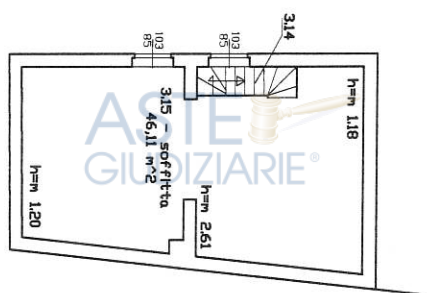
3.2 = ripostiglio 2,78 m²
3.7 = bagno 2,20 m²
3.8 = bagno 4,38 m²
3.A = balcone 7,86 m²

PIANO PRIMO



3.9 = dis. - scale 8,83 m²
3.D = balcone 5,73 m²
3.E = balcone 2,42 m²

PIANO SECONDO
(sottotetto)



3.14 = scale 2,25 m²

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2022
STATO ATTUALE DEI BENI
unità immobiliare 295 sub. 3 + 3711 + 8006
sezione B, foglio 8
(scala di 1:100)





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



demolizioni - opere non realizzate
nuove murature

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vicolo delle Mura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

u.l. 295 sub. 2
altra proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2022
DIFFORMITA' EDILIZIE
unità immobiliare 295 sub. 3 + 3711 + 8006
sezione B, foglio 8
(scala di 1:100)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO
(sottotetto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

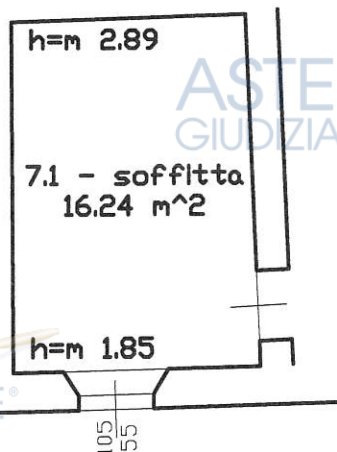


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



scale
comuni



altra unità immobiliare
proprietà di terzi

PIANO TERZO
(sottotetto)



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2022
STATO ATTUALE DEI BENI

unità immobiliare 4603 sub. 7
sezione B, foglio 8

(scala di 1:100)



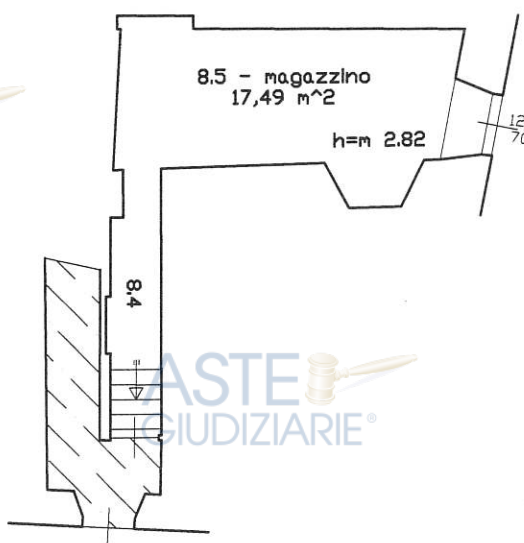
PIANO TERRA
(lato vicolo delle Mura)



Ingresso comune con altre u.i.

8.4 = corridoio

4,26 m²



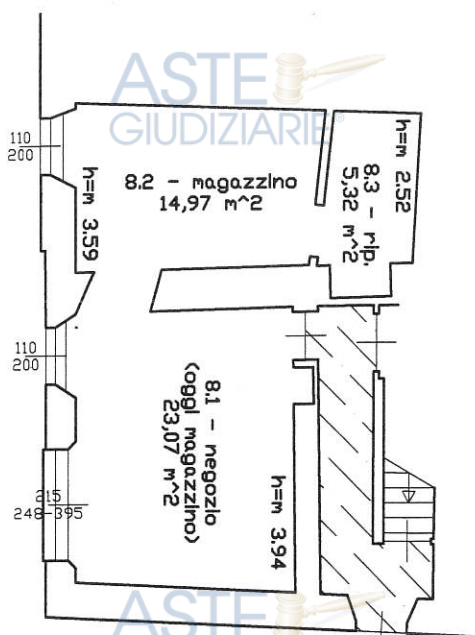
vicolo delle Mura

PIANO TERRA
(lato via Vallisneri)



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2022
STATO ATTUALE DEI BENI
unità immobiliare 4603 sub. 8
sezione B, foglio 8

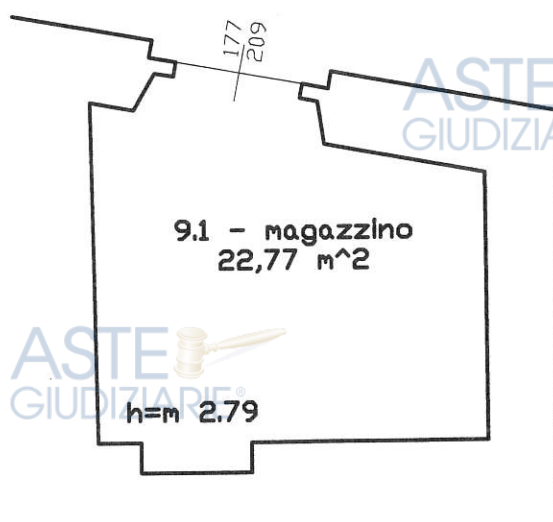
(scala di 1:100)



vicolo delle Mura



Vicolo delle Mura



PIANO TERRA
(lato vicolo delle mura)



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2022
STATO ATTUALE DEI BENI

unità immobiliare 4603 sub. 9
sezione B, foglio 8

(scala di 1:100)

