

TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Casanovi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 24

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2025 del R.G.E	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.100,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



INCARICO

All'udienza del 21/05/2025, il sottoscritto Dott. Agr. Casanovi Luigi, con studio in Via Francesco Azzi, 2 - 55032 - Castelnuovo di Garfagnana (LU), email l.casanovi@gmail.com, PEC l.casanovi@pec.epap.it, Tel. 3295429148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Romano in Garfagnana (LU) - fraz. Sillicagnana - via Centrale 27, piano S1 - T (Coord. Geografiche: 44,1613192 / 10,3541883)

DESCRIZIONE

Si tratta di una piccola unità immobiliare a uso abitativo sviluppata su due piani e con piccola resede pertinenziale.

Il bene appare abbandonato da diversi anni ed è situato nel centro del paese di Sillicagnana, in zona difficilmente accessibile solo con mezzi meccanici di piccole dimensioni e praticamente priva di parcheggi pubblici.

La superficie utile dei vani abitabili è pari a circa 90,23 metri quadrati, mentre la superficie utile di cantine e ripostigli è pari a circa 10,03 metri quadrati e la superficie utile della resede pertinenziale è pari a circa 18,42 metri quadrati.

Le superfici lorde risentono del fatto che si tratta di un immobile di vecchia costruzione, con murature di elevato spessore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/07/2025.

Custode delle chiavi: IVG Lucca

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso ai beni è stato forzoso per irreperibilità dell'esecutata, residente fuori zona.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Romano in Garfagnana (LU) - fraz. Sillicagnana - via Centrale 27, piano S1 - T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

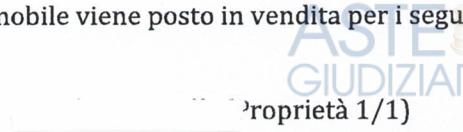
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

- 

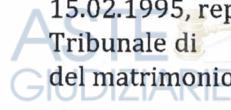
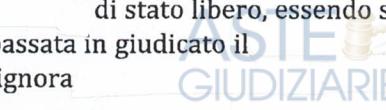
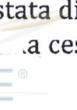
1

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

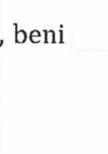
- 

proprietà 1/1)

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutata per atto di donazione e pertanto sono in ogni caso beni personali.

Comunque, al momento della stipula dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio Marina Cafiero in data 15.02.1995, rep. 25266, la signora  di stato libero, essendo stata dichiarata con sentenza del Tribunale di  passata in giudicato il  a cessazione degli effetti civili del matrimonio in precedenza contratto dalla signora 

CONFINI

Pubblica via Centrale, beni  mappale 237 sub. 8), beni  nappale 237 sub. 6) e mappale 236 (censito in catasto solo come "ente urbano" alla partita 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1 - Ingresso - scale	12,43 mq	19,21 mq	1	19,21 mq	2,44 m	S1
2 - cucina	12,42 mq	22,23 mq	1	22,23 mq	2,35 m	S1
3.a - sala - parte sud	17,33 mq	23,59 mq	1	23,59 mq	2,47 m	S1
3.b - sala - parte nord	5,19 mq	7,78 mq	1	7,78 mq	2,23 m	S1



4 - ripostiglio sottoscala	1,29 mq	2,28 mq	0,5	1,14 mq	0,00 m	S1
5 - cantina - centrale termica	7,98 mq	14,02 mq	0,5	7,01 mq	0,00 m	S1
6 - disimpegno - vano scale	6,36 mq	9,81 mq	1	9,81 mq	2,47 m	T
7 - bagno	7,98 mq	13,51 mq	1	13,51 mq	2,33 m	T
8 - ripostiglio	0,76 mq	2,02 mq	0,5	1,01 mq	0,00 m	T
9 - camera	12,43 mq	22,01 mq	1	22,01 mq	2,30 m	T
10 - camera	16,09 mq	22,20 mq	1	22,20 mq	2,49 m	T
A - terreno pertinenziale (superficie calcolata graficamente)	18,42 mq	18,42 mq	0,1	1,84 mq	0,00 m	S1
B - spazio non fruibile (strada - superficie calcolata graficamente)	0,80 mq	0,80 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
C - spazio non fruibile (strada - superficie calcolata graficamente)	3,27 mq	3,27 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				151,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si accede all'unità immobiliare oggetto di stima percorrendo la pubblica via Centrale della frazione Sillicagnana del comune di San Romano in Garfagnana: si tratta di una stretta via con giacitura acclive percorribile solo da piccoli mezzi meccanici e praticamente priva di spazi di parcheggio pubblici.

In corrispondenza del numero civico 27 si trova lungo il lato nord della strada una piccola resede con fondo in battuto di cemento e delimitata da una ringhiera metallica di colore verde con cancello pedonale. La superficie utile della resede (zona A) è pari a circa 18,42 metri quadrati calcolati graficamente. Restano fuori dalla recinzione e dal muretto di sostegno della resede due piccoli spazi, rispettivamente della superficie di circa 0,80 (zona B) e di circa 3,27 metri quadrati (zona C), catastalmente collegati ai beni oggetto di stima ma di fatto inglobati nella pubblica via.

Sulla resede, sita al livello del piano seminterrato, si affaccia la porta di ingresso all'unità immobiliare oggetto di stima, porta ad arco in legno e vetro, protetta da una persiana metallica di colore verde, che si apre sull'ingresso-vano scala.

L'ingresso-vano scala (vano 1) è un locale con forma in pianta "ad L", con superficie utile di circa 12,43 metri quadrati compreso lo spazio occupato dalla scala e con altezza utile di circa 2,44 metri. Il locale ha pavimento in piastrelle delle dimensioni di centimetri 30 x 30, con pareti e soffitto intonacati. Sono presenti evidenti tracce di umidità con distacco di porzioni di intonaco sulle pareti alla sinistra e di fronte a chi entra.

Sulla sinistra di chi entra si apre la porta di accesso alla cucina (vano 2), vano con forma in pianta trapezoidale della superficie utile di circa 12,42 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,35 metri. Il pavimento della cucina è più alto di circa 7 centimetri rispetto al pavimento dell'ingresso-vano scala e nel locale si trova un

La cucina ha pavimento in mattonelle di graniglia di marmo di colore verde delle dimensioni di centimetri 20 x 20, con pareti e soffitto intonacati. Sono presenti tracce di infiltrazioni di umidità alla base delle pareti e nelle giunture delle mattonelle. Il lavandino della cucina è inserito nel vano della finestra lato ovest. Le due finestre presenti nella cucina, con affaccio sulla resede lato sud e sulla pubblica via lato ovest, sono in legno, con vetri semplici, rovinate, protette da persiane metalliche di colore verde. Nella cucina, sulla parete lato sud si trova il contatore ENEL installato in posizione esposta e privo di protezione, con cavo corrugato esterno di collegamento al sovrastante interruttore magnetotermico differenziale di protezione dell'impianto elettrico.

Nel locale si trova un termosifone in ghisa dell'impianto di riscaldamento.

Sulla destra di chi entra si apre la porta di accesso alla sala (vano 3), locale diviso in due porzioni di diversa altezza, con pavimento in piastrelle delle dimensioni di centimetri 30 x 30 e con pareti e soffitto intonacati. La porzione della sala lato sud (vano 3.a) ha una superficie utile di circa 17,33 metri quadrati e altezza utile di circa 2,47 metri, mentre la porzione lato nord, separata da uno scalino, ha una superficie utile di circa 5,19 metri quadrati e altezza utile di circa 2,23 metri.

Sono presenti infiltrazioni di umidità alla base delle pareti e nelle giunture delle piastrelle e sul lato ovest del locale è presente una struttura rivestita con perlinato in legno che sembra essere un "ringrosso" della fondazione del sovrastante fabbricato.

La sola finestra presente nella sala, con affaccio verso sud sulla porzione di resede di fatto inglobata nella pubblica via, è in legno, con vetri semplici, dotata di persiane metalliche di colore verde. Nel locale si trova un termosifone in ghisa dell'impianto di riscaldamento.

In fondo all'ingresso-vano scala si trova un piccolo ripostiglio sottoscala (vano 4), localizzato al di sotto del pianerottolo delle scale, con superficie utile di circa 1,29 metri quadrati, con finiture al grezzo e dotato di 3 ripiani per riporvi oggetti vari. Nel ripostiglio si trova una lampada "volante" collegata a un cavo in "piattina" e appesa a un gancio sul lato sinistro della porta di accesso.

L'ultimo vano presente al piano seminterrato è rappresentato dalla cantina-centrale termica (vano 5) accessibile dall'ingresso-vano scale, locale con pianta trapezoidale privo di luce e ingombro di materiali, che non è stato possibile misurare con esattezza ma che si trova al di sotto del bagno del piano terra di cui ha superficie simile. La superficie utile calcolata graficamente è pari a circa 7,98 metri quadrati. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono in muratura di pietrame faccia a vista. Sul soffitto sono presenti le vecchie travi in legno, ma il solaio di separazione con il sovrastante bagno è stato ricostruito con profilati metallici e tavelloni laterizi senza tracce di cordoli perimetrali armati. La porta esistente sul lato ovest, in legno, di vecchia fattura e rovinata, si apre su di un manufatto in pietra e legno esistente sulla vicina particella catastale 236, censita in catasto solo come "ente urbano" nella partita 1, priva di intestazione. Nel locale si trova la caldaia a gasolio collegata all'impianto di riscaldamento, apparentemente inefficiente.

Salite le scale con struttura in muratura e rivestimento in marmo, si raggiunge il piano terra in corrispondenza di un locale sito in posizione centrale (vano 6) e destinato a disimpegno - vano scala, della superficie utile di circa 6,36 metri quadrati scale comprese e con altezza di circa 2,47 metri. Il locale ha pavimento in piastrelle, pareti intonacate e soffitto rivestito in perlinato con travi di sostegno in legno anch'esse rivestite in perlinato.

Sulla destra di chi sale si apre la porta del bagno (vano 7), locale con forma in pianta trapezoidale che si raggiunge dopo aver sceso uno scalino di circa 19 centimetri. Il bagno ha superficie utile di circa 7,98 metri quadrati con altezza di circa 2,33 metri ed ha pavimento e pareti rivestiti di piastrelle lavabili di colore blu. L'unica porta-finesta esistente nel bagno, con affaccio verso ovest, è in legno e vetro, di vecchia fattura e molto

rovinata, priva di protezioni e di ringhiera e con affaccio diretto sul tetto in "eternit" (molto rovinato e bucato) del manufatto in pietra e legno esistente sulla vicina particella catastale 236, censita in catasto solo come "ente urbano" nella partita 1, priva di intestazione.

Nel bagno si trovano un wc, un bidet, un lavabo e una vasca da bagno, nonché una lavatrice per bucato, oltre a un termosifone in ghisa dell'impianto di riscaldamento. Sulla destra di chi entra nel bagno, sulla parete di fondo, si trova un piccolo ripostiglio (vano 8) della superficie di circa 0,76 metri quadrati, privo di finestre.

Di fronte a chi sale le scale si apre la porta della prima camera presente al piano terra (vano 9), locale con forma in pianta trapezoidale, superficie utile di circa 12,43 metri quadrati (sufficiente per un solo posto letto) e altezza di circa 2,30 metri. La camera ha pavimento in piastrelle di graniglia di marmo di centimetri 20 x 20, con pareti e soffitto intonacati. Sulla parete lato sud, vicino all'incrocio con la muratura interna, sono presenti crepe. L'unica finestra, con affaccio verso ovest, è in legno, con vetri semplici, in cattive condizioni e dotata di una persiana metallica di colore verde. In una nicchia presente nella muratura di separazione con la camera "vano 10" si trova un termosifone in ghisa dell'impianto di riscaldamento.

Sulla sinistra chi sale le scale si apre la porta della seconda camera presente al piano terra (vano 10), locale con forma in pianta grosso modo rettangolare, superficie utile di circa 16,09 metri quadrati (sufficiente per due posto letto) e altezza di circa 2,49 metri. La camera ha pavimento in piastrelle color "finto legno" di centimetri 20 x 20, con pareti intonacate. Il soffitto è rivestito in perlinato di legno, così come anche le relative travi di sostegno. Sulla parete lato sud sono presenti due finestre in legno, con vetri semplici, in cattive condizioni e dotate di persiane metalliche di colore verde. In una nicchia presente nella muratura di separazione con la camera "vano 9" si trova un termosifone in ghisa dell'impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare, in stato di abbandono totale apparentemente da molti anni, ha l'impianto elettrico staccato dalla rete di alimentazione per cui non se ne è potuta appurare la funzionalità che comunque appare dubbia.

Le porte interne sono in legno tamburato, di vecchia costruzione, quasi tutte con pannello vetrato nella parte centrale.

Sulla sinistra della porta di accesso alla cantina-centrale termica si trova il termostato di regolazione dell'impianto di riscaldamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1985 al 15/02/1995	##	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 237, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 222,41 Piano S1-T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	##	Catasto Fabbricati Fg. 9999, Part. 8803, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 0,04 Piano T - 1 - 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	##	Catasto Fabbricati Fg. 9999, Part. 8803, Sub. 2 Categoria A6

	proprietaria per 1/1	Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 80,57 Piano T - 1 - 2
Dal 15/02/1995 al 16/05/2013	# proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 237, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 222,41 Piano S1-T
Dal 16/05/2013 al 09/11/2015	proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 237, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 222,41 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 24/06/2025	# proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 237, Sub. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 149 mq Rendita € 222,41 Piano T-S1

La data del 24.06.2025 è la data delle visura catastale storica scaricata dallo scrivente CTU.

All'impianto del catasto fabbricati meccanizzato in data 30.06.1987, il bene oggetto di stima era censito nel foglio 9999, numero di mappa 8803 subalterno 2 (riferimenti alle vecchie mappe "a perimetro aperto" della sezione unica, poi sostituiti dalla nuova numerazione "per foglio e mappale"), categoria A/6 (fabbricato rurale a uso abitativo), classe 4, consistenza vani 3, R.C. € 0,04 - lire 75, intestato alla signora

1.

Con variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992, in atti dal 01.01.1992, all'unità immobiliare furono attribuiti i seguenti dati censuari: foglio 9999, numero di mappa 8803 subalterno 2 (riferimenti alle vecchie mappe "a perimetro aperto" della sezione unica, poi sostituiti dalla nuova numerazione "per foglio e mappale"), categoria A/6 (fabbricato rurale a uso abitativo), classe 4, consistenza vani 3, R.C. € 80,57 - lire 156.000. Intestataria del bene era sempre la signora

2. proprietaria per 1/1.

Con ulteriore variazione del quadro tariffario in data 01.01.1994, in atti dal 01.01.1994, all'unità immobiliare furono attribuiti i seguenti dati censuari: foglio 9999, numero di mappa 8803 subalterno 2 (riferimenti alle vecchie mappe "a perimetro aperto" della sezione unica, poi sostituiti dalla nuova numerazione "per foglio e mappale"), categoria A/6 (fabbricato rurale a uso abitativo), classe 4, consistenza vani 3, R.C. € 53,14 - lire 102.900. Intestataria del bene era sempre la signora

3. proprietaria per 1/1.

In data 15.02.1995 veniva variata l'intestazione per atto di donazione rogato dal Notaio Marina Cafiero con sede in Aosta rogato in data 5.02.1995, rep. 25266, registrato ad Aosta il 01.03.1995, n. 333 - voltura n. 3275.1/1995 - pratica n. 183091, in atti dal 01.09.2003. Intestataria del bene era l'attuale proprietaria, signora

4. proprietaria per 1/1.

Con variazione del 23.10.1985 - pratica n. 183090, in atti dal 01.09.2003, variazione per ristrutturazione totale interna n. 649.1/1985, venivano variati sia i dati censuari, sia i riferimenti catastali aggiornati alle nuove mappe "per foglio e mappale", a perimetro chiuso. I dati censuari attribuiti erano: foglio 20, numero 237, subalterno 1, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 5, consistenza vani 5,5, R.C. € 222,41. Intestataria del bene



era l'attuale proprietaria, signora proprietaria per 1/1.

In data 16.05.2013 veniva inserita in atti la variazione toponomastica pratica n. LU0111059 - n. 72772.1/2013.

Infine, in data 09.11.2015 venivano inseriti in atti i dati di superficie. I dati censuari attribuiti erano: foglio 20, numero 237, subalterno 1, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 149 metri quadrati - escluse aree scoperte 135 metri quadrati, R.C. € 222,41. Intestataria del bene era sempre l'attuale proprietaria, signora proprietaria per 1/1.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	237	1	A4		5	5,5	149 mq	222,41 €	T-S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale riporta la presenza di una "resede comune" al livello del piano terra, non direttamente accessibile dai beni oggetto di stima, localizzata sulla parte opposta del fabbricato mappale 237 e di fatto nella disponibilità di terzi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei beni oggetto di stima, in stato di completo abbandono apparentemente da molti anni, è cattivo.

PARTI COMUNI

La planimetria catastale in atti raffigura una "resede in comune" lungo il lato sud del corpo principale del fabbricato 237, sita a un livello corrispondente al piano superiore dell'unità immobiliare oggetto di stima e da

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima fa parte di un più ampio fabbricato di costruzione remota, con struttura portante in muratura di pietrame, in parte danneggiato dal terremoto del 1920 e ricostruito.

Nella facciata lato sud dell'unità immobiliare di cui trattasi è inserito un vecchio arco in pietra apparentemente di origine remota, mentre la porzione di fabbricato lato ovest presenta muratura in pietrame non intonacata con ricorsi in mattoni pieni tipici delle ricostruzioni eseguite dopo il terremoto del 1920.

Le fondazioni, vista la tipologia costruttiva del fabbricato, sono continue, con ogni probabilità in pietrame locale.

La facciata principale del bene oggetto di stima ha esposizione verso sud, mentre una delle finestre della cucina, nonché le finestre di una camera e del bagno sono esposte verso ovest.

I solai, tenuto conto anche di quanto riferito dal progettista nella pratica di condono edilizio depositata nell'anno 1985, sono stati apparentemente sostituiti, almeno fra il piano seminterrato e il piano terra, con solai in profilati metallici e tavelloni laterizi, chiaramente visibili nella cantina in quanto non intonacati.

La presenza di travi in legno in alcuni solai di soffittatura al piano terra potrebbe indicare che la loro struttura non è stata oggetto di intervento. Questo fatto sembrerebbe confermato anche dal certificato di idoneità statica allegato alla pratica di condono edilizio (L. 47/1985) prot. 3586 del 09.11.1985, nel quale il tecnico incaricato riferisce della presenza di "solai al P.T. in profilati di acciaio e tavelloni con sovrastante soletta collaborante in conglomerato cementizio", dovendosi identificare questi solai come i solai di separazione fra il piano seminterrato e il piano terra.

Il tetto del fabbricato è un tetto condominiale con struttura a padiglione e manto di copertura in tegole laterizie.

Le pareti esterne sono intonacate "al rustico" in corrispondenza dello spazio occupato dall'unità immobiliare oggetto di stima sulla facciata sud del fabbricato condominiale, mantenendo invece la muratura in pietrame faccia a vista sulle altre facciate.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco liscio (a eccezione della cantina, che resta al grezzo), in mediocri condizioni e con presenza di evidenti infiltrazioni di umidità in corrispondenza della base delle murature al piano seminterrato.

La pavimentazione interna è in parte in piastrelle di graniglia di marmo e in parte in piastrelle di ceramica o simili.

Il portone di ingresso, ad arco, è in legno e vetro con persiana metallica di colore verde. Le finestre sono in legno, con vetri semplici, in genere in cattive condizioni, con persiane metalliche di colore verde. La porta della cantina che si apre sulla proprietà di terzi è in legno, di vecchia costruzione, in cattive condizioni, mentre la porta finestra del bagno è in legno e vetro, in pessime condizioni, priva di protezioni e di ringhiera che possa impedire la caduta di chi si affaccia sul sottostante tetto in "eternit" che si trova sulla proprietà di terzi.

La scala interna è in muratura, con gradini rivestiti in marmo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con alimentazione a 220 V, attualmente disattivato. E' presente un

interruttore magnetotermico differenziale, ma non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto stesso, né verificarne la reale efficienza.

L'impianto termico è del tipo a termosifone, con terminali per il riscaldamento rappresentati da radiatori in ghisa, dotato di caldaia a gasolio localizzata nella cantina al piano seminterrato. Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità e non è stato possibile verificare la reale efficienza dell'impianto.

Non è stato possibile reperire informazioni sull'alimentazione dell'impianto idrico, ragionevolmente collegabile al pubblico acquedotto, né sulle modalità di gestione delle acque reflue, ragionevolmente scaricabili nella pubblica fognatura.

L'unità immobiliare è corredata da una piccola resede antistante la porta di ingresso, sostenuta in parte da un muro in pietra, con pavimentazione in battuto di cemento e munita di ringhiera metallica di colore verde. Lo stato di fatto vede la presenza di due piccole porzioni del terreno pertinenziale raffigurato in catasto che si trovano all'esterno della recinzione della resede e di fatto sono inglobate nella pubblica via. Sempre secondo la rappresentazione catastale, esisterebbe al livello del piano terra una piccola "resede comune" non direttamente accessibile dai beni oggetto di stima e di fatto nella disponibilità di terzi.

Non esiste posto auto privato e nella zona sono praticamente assenti anche i parcheggi pubblici. Il bene oggetto di stima si trova su una pubblica via ripida e stretta, accessibile con difficoltà solo con mezzi meccanici di piccole dimensioni.

La cantina al piano seminterrato, accessibile dall'interno dell'appartamento oggetto di stima, ha finiture al grezzo e ospita anche la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di stima erano liberi, in stato di abbandono apparentemente da molti anni.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		donazione accettata			
Dal 15/02/1995 al 24/06/2025	# proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio ##Marina Cafiero##					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Pubblicità	13/03/1995	3543	2581

Immobiliare di Lucca			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 24/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Lucca il 01/03/2005

Reg. gen. 3939 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

A favore di

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Percentuale interessi: 4,672 %

Rogante: Notaio ##Giampiero Petteruti##

Data: 24/02/2005

N° repertorio: 93259

N° raccolta: 17558

Note: Bene ipotecato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1. E' presente l'ipoteca in rinnovazione iscritta a Lucca il 04.02.2025, n. 212 part. - 1598 gen.

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo

Iscritto a Lucca il 15/11/2005

Reg. gen. 22925 - Reg. part. 5662

Quota: 1/1

Importo: € 24.798,84

A favore di

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.399,42

Rogante:

Data: 25/10/2005

N° repertorio: 104161/5

Note: Bene ipotecato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1 (unità negoziale 1, immobile 2).

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto della presente procedura. La cancellazione dovrà essere limitata ai soli beni pignorati di cui all'espropriazione immobiliare n. 17/2025.

- **ipoteca legale** derivante da atto pubblico amministrativo

Iscritto a Lucca il 07/08/2006

Reg. gen. 17238 - Reg. part. 3898

Quota: 1/1

Importo: € 23.366,86

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.683,43

Rogante:

Data: 02/08/2006

N° repertorio: 12554

Note: Bene ipotecato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Lucca il 10/07/2007

Reg. gen. 15508 - Reg. part. 3860

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.714,66

Spese: € 14.825,22

Interessi: € 44.460,12

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 06/07/2007

N° repertorio: 3230/2007

Note: Bene ipotecato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1 (unità negoziale 2, immobile 1).

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto della presente procedura. La cancellazione dovrà essere limitata ai soli beni pignorati di cui all'espropriazione immobiliare n. 17/2025.

- **ipoteca legale** derivante da atto amministrativo

Iscritto a Lucca il 01/08/2008

Reg. gen. 13611 - Reg. part. 2778

Quota: 1/1

Importo: € 53.921,92

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.960,96

Rogante:

Data: 29/07/2008

N° repertorio: 100728/62

Note: Bene ipotecato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1 (unità negoziale 1, cespite 1). L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto della presente procedura. La cancellazione dovrà essere limitata ai soli beni pignorati di cui all'espropriazione immobiliare n. 17/2025.

- **ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, in rinnovazione** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Lucca il 04/02/2025

Reg. gen. 1598 - Reg. part. 212

Quota: 1/1

Importo: € 190.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.000,00

Percentuale interessi: 4,672 %

Rogante: Notaio ##Giampiero Petteruti##

Data: 24/02/2005

N° repertorio: 93259

N° raccolta: 17558

Note: Bene pignorato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1. Ipoteca in rinnovazione della precedente ipoteca iscritta a Lucca il 01.03.2005, n. 988 part. - 3939 gen.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 31/05/2010

Reg. gen. 9595 - Reg. part. 6058

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Bene pignorato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1 (unità negoziale 2, immobile 1). Il pignoramento colpisce anche altri beni non oggetto dell'espropriazione immobiliare n. 17/2025. La cancellazione dovrà essere limitata ai beni immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare n. 17/2025.

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 21/10/2010

Reg. gen. 18034 - Reg. part. 11404

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Bene pignorato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1. Nella "sezione D" della nota di trascrizione si precisa che "devono intendersi comprese le ragioni di comproprietà che alle suddette porzioni immobiliari competono sull'area e sulle parti dei fabbricati che per legge, uso o destinazione sono da considerarsi comuni."

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 18/02/2025

Reg. gen. 2396 - Reg. part. 1879

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Bene pignorato per i diritti di proprietà per 1/1: unità immobiliare censita al catasto fabbricati di San Romano in Garfagnana, foglio 20, numero 237 subalterno 1. La "sezione D" della nota di trascrizione contiene le seguenti ulteriori informazioni: "l'atto di precezzo è stato notificato per la complessiva somma di euro 88.468,35 oltre ad interessi e spese."

Oneri di cancellazione

Non è possibile definire con certezza al momento attuale gli oneri per la cancellazione essendo collegati, almeno in parte, al prezzo di aggiudicazione dei beni.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, i beni oggetto di stima si trovano in zona "Centri e nuclei di matrice storica", normata dall'articolo 11 delle NTA.

Secondo il Piano Operativo adottato, i beni oggetto di stima si trovano in "Zona A2", normata dall'articolo 42 delle NTA e l'unità immobiliare pignorata è in parte (corpo principale, lato est) censita come "Edifici e complessi edilizi di classe 1", normati dall'articolo 33 delle NTA e in parte (corpo lato ovest) censita come "Edifici e complessi edilizi di classe 2, normati dall'articolo 34 delle NTA.

Si allegano alla presente relazione gli estratti cartografici e le relative norme.

La zona non è gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136 e art. 142, né è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima è una costruzione in muratura di pietrame sviluppata su più piani e risalente a epoca remota.

Presso il comune di San Romano in Garfagnana è stata reperita una sola pratica edilizia, rappresentata dalla richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 depositata in data 09.11.1985, prot. 3586, cui ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. 1642 del 28.01.1992 - registro concessioni n. 11 del 28.01.1992, concessione a nome della signora [redatto] ante causa dell'esecutata.

Come evidenziato nella relazione tecnica e nell'elaborato grafico, i lavori oggetto di condono erano rappresentati dalla demolizione e rifacimento solai al piano terra (o seminterrato), costruzione scala di accesso al piano primo (o terra), realizzazione servizio igienico, modifiche interne con costruzione di muri e pareti divisorie, messa in opera di nuovi pavimenti, modifiche a porte e finestre e rifacimento intonaci interni e tinteggiatura. L'elaborato grafico allegato alla pratica è sostanzialmente la planimetria catastale in atti, che trova riscontro nel reale stato dei beni oggetto di stima.

Secondo la documentazione in atti, le opere abusive sono state realizzate nell'anno 1970.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile appurare se esiste un condominio formalmente costituito e se è stato eventualmente nominato un amministratore.

I beni oggetto di stima formano un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Romano in Garfagnana (LU) - fraz. Sillicagnana - via Centrale 27, piano S1 - T

Si tratta di una piccola unità immobiliare a uso abitativo sviluppata su due piani e con piccola resede pertinenziale. Il bene appare abbandonato da diversi anni ed è situato nel centro del paese di Sillicagnana, in zona difficilmente accessibile solo con mezzi meccanici di piccole dimensioni e

praticamente priva di parcheggi pubblici. La superficie utile dei vani abitabili è pari a circa 90,23 metri quadrati, mentre la superficie utile di cantine e ripostigli è pari a circa 10,03 metri quadrati e la superficie utile della resede pertinenziale è pari a circa 18,42 metri quadrati. Le superfici lorde risentono del fatto che si tratta di un immobile di vecchia costruzione, con murature di elevato spessore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 237, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 49.185,50

Il bene oggetto di stima si trova nel centro storico di un piccolo paese della Garfagnana, in zona accessibile solo con mezzi meccanici di piccole dimensioni.

Lo stato generale dell'immobile, abbandonato da molti anni, non consente il suo utilizzo se non dopo gli opportuni interventi di straordinaria manutenzione.

La localizzazione non è delle migliori in quanto il piano seminterrato è a diretto contatto con il terreno sul lato est e sono presenti infiltrazioni di umidità alla base delle murature e sui pavimenti.

Anche se è disponibile una piccola resede in proprietà, non esiste posto auto privato.

Le informazioni reperibili nella banca dati "Geopoi", riferite al secondo semestre 2024, indicano valori di riferimento per le "abitazioni di tipo economico" compresi fra circa 500,00 e circa 700,00 € a metro quadrato di superficie linda.

Le informazioni reperibili nella banca dati "Borsino Immobiliare" indicano valori di riferimento compresi fra circa 520,00 e circa 622,00 € a metro quadrato.

Le ricerche eseguite sul portale "Entratel" relative ai valori dichiarati negli atti pubblici nel periodo ottobre 2023 - agosto 2024 (ultimo dato utile disponibile) riportano valori unitari medi più bassi rispetto a quelli delle banche dati, compresi fra circa 280,00 e circa 560,00 € a metro quadrato.

Il bene oggetto di stima, a opinione dello scrivente, si colloca in una fascia molto bassa del mercato tenuto conto di quanto in precedenza esposto, per cui è da ritenere applicabile al caso concreto un valore indicativo unitario di stima compreso fra circa 300,00 e circa 350,00 € a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Romano in Garfagnana (LU) - fraz. Silicagnana - via Centrale 27, piano S1 - T	151,34 mq	325,00 €/mq	€ 49.185,50	100,00%	€ 49.185,50
			Valore di stima:		€ 49.185,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Predisposizione Attestato di Prestazione Energetica	200,00	€
Predisposizione dichiarazione di conformità impianto elettrico da parte di un installatore qualificato (senza eventuali spese di adeguamento)	500,00	€
Predisposizione dichiarazione di conformità impianto termico da parte di un installatore qualificato (senza eventuali spese di adeguamento)	500,00	€
Deprezzamento per eventuali vizi occulti e per facilitare la vendita	20,00	%
Arrotondamento per difetto	48,40	€

Valore finale di stima: € 38.100,00

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La planimetria catastale riporta la presenza di una "resede comune" al livello del piano terra, non direttamente accessibile dai beni oggetto di stima, localizzata sulla parte opposta del fabbricato mappale 237 e di fatto nella disponibilità di terzi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelnuovo di Garfagnana, li 13/08/2025

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa foglio 20 - particella 237 (Aggiornamento al 24/06/2025)