

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bulgarelli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

(MS)

Codice fiscale: [REDACTED]

(Lu)

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.	17
Lotto 1	17

INCARICO

All'udienza del 05/01/2025, il sottoscritto Geom. Bulgarelli Tiziana, con studio in Località Paroli, 10, Castelvechio Pascoli - 55051 - Barga (LU), email tiziana.bulgarelli@yahoo.it, PEC tiziana.bulgarelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2025 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 Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Via Valmaira n.5, Piano 1

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La zona limitrofa è un'area residenziale-commerciale, sono presenti parcheggi ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto distributivo l'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, camera con cabina armadi e cucina e da quest'ultimi due locali è possibile accedere al terrazzo lato nord a corredo dell'abitazione.

L'unità immobiliare si raggiunge percorrendo la strada privata che diparte dalla via comunale, via Valmaira; la strada è a comune con le altre unità che compongono il fabbricato ed è distinta catastalmente Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.34, BCNC.

L'ingresso all'abitazione si affaccia su un pianerottolo a comune con l'immobile posto al piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.53, BCNC comune al Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.51.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Via Valmaira n.5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; è stata depositata in data 29/11/2025 ed è la seguente:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Vincenzo Calderini.
- visura catastale.
- estratto di mappa.

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] (Lu)
proprietaria per la quota di 1/2

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] (MS)
proprietario per la quota di 1/2

I proprietari non sono parenti tra loro.

CONFINI

Il fabbricato confina nel complesso con mappale 8409, mappale 2034, mappale 7473, Strada Comunale Via Valmaira, salvo sè altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitabili ed accessori diretti	66,00 mq	74,05 mq	1	74,05 mq	2,70 ml	1
Terrazzo	16,20 mq	18,20 mq	0,30	5,46 mq		1
Totale superficie convenzionale:				79,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,50 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale si è adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL) cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati dal Sistema Italiano di Misurazione.

Circa la divisibilità del bene l'Esperto precisa che non è possibile dividere il bene in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene oggetto della procedura, Comune di Castelnuovo Garfagnana, Catasto Fabbricati, Sez.A, foglio 9, mappale 6505 sub.50, Categoria A/3, cl.3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 81 mq, Rendita € 258,23, risulta ad oggi catastalmente intestato a:

ASTE GIUDIZIARIE
[redacted] c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 per mancata voltura catastale a seguito di avvenuta accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario del 16/05/2019 ai rogiti del Notaio Bianchi Alessandra rep.136804/21896.

Situazione storico catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 28/12/1996	[redacted] P.Iva [redacted]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 6505, Sub. 7 Categoria F3 Cl.3, Cons. 5 vani
Dal 28/12/1996 al 24/02/1999	Società [redacted] s.n.c. P.Iva [redacted]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 6505, Sub. 50 Categoria F3
Dal 24/02/1999 al 17/06/2010	[redacted] c.f. [redacted] [redacted] c.f. [redacted]	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 6505, Sub. 50 Categoria F3
Dal 17/06/2010 al 11/08/2025	[redacted] c.f. [redacted]	Fino al 05/01/1999 Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 6505, Sub. 50 Categoria F3 dal 05/01/1999 Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 9, Part. 6505, Sub. 50 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 258,23

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	9	6505	50		A3	3	5	81 mq	258,23 €	1	

Corrispondenza catastale

La ditta catastale non è correttamente titolata in quanto risulta ancora registrata a [redacted] c.f. [redacted] per la quota di proprietà di 1/1 mentre dovrebbe essere intestata a [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 ed a [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2.

E' stato erroneamente indicato il n.c. 20 invece che n.c.5

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, pratica LU 0091531 presentata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Lucca in data 20/05/2010, vengono rilevate le differenze sotto

riportate:

- imprecisioni grafiche; errata rappresentazione dell'ingresso, non indicazione del setto murario e della rientranza nel disimpegno, errata indicazione della rientranza nel locale cucina, più grande di quella dell'elaborato e mancata raffigurazione del pilastro nella sala.

PRECISAZIONI

Niente da rilevare

PATTI

Niente da rilevare

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è buona; visive nella camera delle crepe su muro a confine con altra unità immobiliare.

L'Esperto consiglia di appurare se trattasi di un problema strutturale o solo di intonaco; l'Esperto fa inoltre presente che l'esecutata durante il sopralluogo ha riferito che l'immobile è molto umido e che continuamente è costretta a rimuovere la muffa che si crea sulle pareti.

Lo stato manutentivo del terrazzo è pessimo; presenti distaccamenti dell'intonaco del parapetto e presenza di vegetazione sul pavimento.

PARTI COMUNI

Sono a comune con l'unità immobiliare oggetto di perizia le parti sotto indicate:

- Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.34, strada di accesso BCNC e Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.53, disimpegno al piano primo, BCNC.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù attive e passive "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e trascritte nei pubblici registri immobiliari. Fanno eccezione quelle costituite per destinazione del buon padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui l'unità immobiliare fa parte è elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato è situato a confine con la viabilità comunale, Via Valmaira.

Il fabbricato si compone da locali commerciali al piano terra corredati da parcheggi al piano seminterrato e da unità immobiliari ad uso abitazione poste al piano terra, piano primo e piano secondo. Le unità a civile hanno accesso sul lato ovest e si affacciano su un percorso a comune che diparte dalla strada comunale.

La struttura portante è in cemento armato ed i tamponamenti sono tipo poroton, il tutto intonacato a civile e

tinteggiato. I solai sono in laterizio ed il manto di copertura è in lastre; presenti discendenti in parte plastica ed in parte in rame. Le tramezzature interne sono in forati intonacati a civile e tinteggiati.

La parte a comune con l'appartamento oggetto di perizia, strada di accesso, mappale 6505, sub.34, Sez.A, foglio 9, Comune Castelnuovo Garfagnana Catasto Fabbricati è in parte pavimentata per la realizzazione di un marciapiede ed in parte asfaltata. E' dotata di ringhiera in acciaio zincato come parapetto.

Il disimpegno a comune con il mappale 6505 sub.51 Sez.A, foglio 9, Comune Castelnuovo Garfagnana Catasto Fabbricati è pavimentato con la stessa pavimentazione utilizzata per il marciapiede.

Internamente l'immobile periziato ha pavimentazione in monocottura uguale in ogni locale ad esclusione del bagno dove è stata posata in opera la ceramica così come nel rivestimento dello stesso bagno e su una parete della cucina.

Il terrazzo a corredo dell'abitazione ha pavimentazione in cemento ed ha il parapetto in blocchi intonacati a civile e tinteggiati dove è stata realizzata una fioriera.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro dotati di saracinesca in plastica; le porte interne sono in legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento, caldaia a metano con corpi riscaldanti. Da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza; gli scarichi confluiscano nella fognatura comunale e per l'approvvigionamento idrico è servito da acquedotto comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

c.f.

e da

i quali risiedono presso l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Attuale proprietario:

- 1) proprietaria per la quota di 1/2,
c.f. proprietario per la quota di 1/2:

Per atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario per causa di morte di
c.f. ai rogiti del Notaio Bianchi Alessandra in data 16/05/2019 rep.136804/21896, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 10/04/2024 Reg.Gen.6065, Reg.Part.4609 a favore di per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2.

Precedenti proprietari:

1) [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

Per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Costanza Ancilotti in data 17/06/2010, repertorio 16108, raccolta 3441 registrato a Lucca il 18/06/2010 al n.4866 serie T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 18/06/2010, Reg.Gen.10878 Reg.Part.6914 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2;

2) [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2;

[REDACTED] nata [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2;

Per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca in data 24/02/1999, repertorio 5330, raccolta 920 registrato a Lucca il 10/03/1999 al n.667, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 05/03/1999, Reg.Gen.3179, Reg.Part.2128 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 contro [REDACTED] P.Iva [REDACTED] per la quota di 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotrascrizionali effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca aggiornate al giorno 03/07/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca rep.5677 del 31/03/1999, iscritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Lucca in data 09/04/1999 Reg. gen. 5197 - Reg. part. 1148, a favore di [REDACTED] S.p.A. P.Iva [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1, debitori non datori di ipoteca [REDACTED] nata Lucca il 14/05/1963, c.f. [REDACTED]

Importo: € 90.000.000

Capitale: € 180.000.000

Annotazione presentata in data 28/07/2010, Reg.Gen. 2298, Reg.Part.13541, CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca legale derivante da Art.77 del D.P.R. 602/73 sostituito dall'art.16 D.lgs 46/99 a firma di [REDACTED] Spa, rep.14858 del 29/11/2006, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 06/12/2006, Reg. gen. 26929 - Reg. part. 6850 a favore di [REDACTED] Spa P.Iva [REDACTED] per la quota di 1/2 contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2

Importo: € 13.174,54

Capitale: € 6.587,27

Annotazione presentata in data 18/02/2009, Reg.Gen. 2298, Reg.Part.2985, CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca legale derivante da Art.77 del D.P.R. 602/73 sostituito dall'art.16 D.lgs 46/99 a firma di [REDACTED] Srt Spa P.Iva [REDACTED] iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca il 14/04/2008, rep.100384/62, Reg. gen. 6485 - Reg. part. 1354 a favore di [REDACTED] Srt Spa per la quota di 1/2 e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2

Importo: € 47.478,90

Capitale: € 23.739,45

Annotazione presentata in data 27/12/2022, Reg.Gen. 23678, Reg.Part.3133, CANCELLAZIONE TOTALE.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti rep.16109/3442 del 17/06/2010 iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 18/06/2010, Reg. gen. 10879 - Reg. part. 2090 a favore di [REDACTED] P.Iva [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Importo: € 220.000,00

Capitale: € 110.000,00

Trascrizioni:

Atto Giudiziario del 30/09/2024 a firma del Uff.Giud.Unep presso il Tribunale di Lucca rep.3938 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 19/11/2024 Reg.Gen.19299, Reg.Part.14642 a favore di [REDACTED] P.Iva [REDACTED] per la quota di 1/1 e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2.

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati in quanto gli importi e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale Atto n. 25 del 14/10/2011 il fabbricato di cui l'abitazione fa parte ricade in "aree a prevalente uso commerciale"; art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 6505 foglio 9 Sez.A, Comune di Castelnuovo Garfagnana, Catasto Fabbricati non risulta compreso in alcun tipo di vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso gli archivi del Comune di Castelnuovo Garfagnana e presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte risulta essere stato costruito a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

Archivi Comunali di Castelnuovo Garfagnana

- Concessione Edilizia n.82/91 del 03/10/1991 a nome di [REDACTED] e/o [REDACTED] per la "Costruzione di fabbricato ad uso residenziale-commerciale";
- Concessione Edilizia n.499/93 del 20/06/1993 a nome di [REDACTED] e/o [REDACTED] per la "Costruzione di fabbricato ad uso residenziale-commerciale in località Saiona, Via Valmaira"
- Pratica Edilizia 8/93 Variante alla C.E. n.499/93 presentata in data 06/02/1993 prot.llo n.1245;

- Pratica Edilizia 55/1994, Variante alla C.E. n.499/93 presentata in data 07/03/1994 prot.ilo 2406;

- Pratica Edilizia 74/1994, Variante alla C.E. n.499/93 presentata in data 07/07/1994 prot.ilo 6538;

- Concessione Edilizia n.565/95 Variante alla C.E. 499/93 per variazione d'uso di parte del piano primo e secondo, presentata in data 15/10/1994 prot.ilo 9764 a nome di [REDACTED] e/o [REDACTED] (interno fascicolo P.E. n.116 del 1994, costruzione WC legge 13/89, copertura scala interna ed installazione gpl; prot.ilo 4406 del 05/05/1994 "costruzione di cabina elettrica"

- DIA prot.ilo 6238 del 12/07/1995; DIA prot.ilo 7158 del 12/08/1995; DIA prot.ilo 10173 del 11/11/1995;

- Concessione Edilizia n.765 del 28/05/1998 "Frazionamento unità immobiliare da uso ufficio ad appartamento".

- Concessione Edilizia n.796 del 01/12/1998, Variante alla C.E. 765/98 "modifiche interne all'unità immobiliare posta al piano primo e variazione d'uso dell'unità immobiliare posta al piano secondo da ufficio a civile abitazione;

- C.E. n.802 del 13/01/1999 per il "Frazionamento di un'unità immobiliare ad uso ufficio con cambio d'uso per realizzare due unità immobiliari ad uso abitazione".

- Abitabilità depositata presso il Comune di Castelnuovo Garfagnana il 17/06/2010 prot.ilo 7095 nella quale è presente la certificazione degli impianti elettrici civili ed industriali a firma di Pedreschi Vittorio.

L'Esperto fa presente che la sopra indicata C.E. 802/1999 e l'abitabilità 7095/2010 sono pratiche che riguardano l'unità immobiliare oggetto di perizia

Archivi Genjo Civile di Lucca

Pratica C.A. 357 dek 26/06/1993 Oggetto: acquisizione denuncia lavori per "la costruzione di edificio in c.a. per civile abitazione ed uso commerciale da erigersi in Castelnuovo Garfagnana, località Saiona".

Pratica Legge 64/1974 e L.R. 82/1982 n.5538 del 26/06/1993, "Costruzione di un edificio in strutture in c.a. per civile abitazione ed uso commerciale" inizio lavori 15/07/1993, comunicazione prot.ilo 6135 del 05/07/1993;

Relazione a lavori ultimati depositata in data 14/07/1995 prot.ilo 10384;

Prot.ilo 7041 del 08/06/1993 "Variante alla C.A. 357/1993 ed alla pratica z.s. 5538/93 - "Costruzione di una palificata tirantata" con inizio lavori in data 12/08/1993 con chiusura lavori in data 03/11/1993, comunicazione depositata 09/11/1993 prt.ilo 10093.

Variante alla C.A. 357/1993 e n.5538 L.R. 82/1982, depositata il 20/02/1995 prot.ilo 2123 "Costruzione di un edificio in strutture in c.a. per civile abitazione ed uso commerciale"

Collaudo statico del 02/08/1995 prot.ilo 11220 "costruzione di edificio in c.a. per civile abitazione ed uso commerciale da erigersi in Castelnuovo Garfagnana, località Saiona"

Pratica C.A. 36, z.s. 6667 del 15/06/1995 Oggetto: acquisizione denuncia lavori per la "costruzione di un muro di contenimento terra in C.A." inizio lavori 06/07/1995, comunicazione prot.ilo 7980 del 26/06/1995;

Pratica Legge 64/1974 e L.R. 82/1982 n.5538 del 26/06/1993, "Costruzione di un edificio in strutture in c.a. per civile abitazione ed uso commerciale" inizio lavori 15/07/1993, comunicazione prot.ilo 6135 del 05/07/1993;

Conformità edilizia

Precisando che lo stesso Esperto non ha provveduto alla verifica plani-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità non elencate nel proseguo le quali comunque

potranno essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, mette a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla - C.E. n.802 del 13/01/1999.

Si rilevano le difformità di seguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

- diverse dimensioni interne;
- parte del locale cucina ed una parte del disimpegno è stato ampliato con la realizzazione di una rientranza dove sono stati collocati i pensili della cucina ed un armadio a muro.
- la muratura dove c'è la porta di ingresso è più spesso.

Dal punto di vista sismico l'Esperto fa presente che non è stata reperita presso gli archivi del Genio Civile di Lucca apposita richiesta di autorizzazione per le modifiche strutturali apportate all'interno delle unità immobiliari rispetto alle pratiche 357/93 c.a. e 5538/93 z.s. quali: eliminazione di scala interna, creazione di nuovo vano scala di collegamento fra p1 e piano soffitte e realizzazione di nuove aperture su muro esterno.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti che pertanto dovrà essere ritenuta prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate previa verifica della disciplina urbanistica edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda attraverso la presentazione di un Procedimento di Sanatoria Edilizia da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Castelnuovo di Garfagnana completo di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente in materia.

Per le opere strutturali, dovrà essere presentata apposita pratica di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 182 L.R. 65/2014; a tal fine dovranno essere eseguite indagini strutturali sul fabbricato, prove geologiche e sismiche in modo da verificare che quanto realizzato rispetti o meno la normativa sismica vigente. Qualora durante la verifica si riscontrasse la non conformità dell'opera sarà opportuno un progetto di adeguamento e l'esecuzione delle opere necessarie a rendere l'opera idonea dal punto di vista sismico.

Costi di regolarizzazione urbanistica

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento di Sanatoria Edilizia, escluso verifiche strutturali, progetti di adeguamenti, spese di presentazione pratica, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad

€ 6.000,00 (euro seimila/00).

In relazione alla pratica presentata completa di tutti gli elaborati richiesti, gli enti competenti, definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti che il sottoscritto Esperto ad oggi non può pronosticare in maniera puntuale.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cura ed onere alla regolarizzazione del bene.

Di tutto quanto sopra relazionato è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore unitario di stima del bene oggetto di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

L'Esperto fa presente che gli accertamenti ed i rilievi eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità dei luoghi e quanto licenziato preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Fa inoltre presente di non aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1 - Unità immobiliare ad uso civile abitazione** facente parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Via Valmaira n.5, piano 1 di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La zona limitrofa è un'area residenziale-commerciale, sono presenti parcheggi ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto distributivo l'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, camera con cabina armadi e cucina e da quest'ultimi due locali è possibile accedere al terrazzo lato nord a corredo dell'abitazione.

L'unità immobiliare si raggiunge percorrendo la strada privata che diparte dalla via comunale, via Valmaira; la strada è a comune con le altre unità che compongono il fabbricato ed è distinta catastalmente Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.34, BCNC.

L'ingresso all'abitazione si affaccia su un pianerottolo a comune con l'immobile posto al piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.53, BCNC comune al Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.51.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune Castelnuovo Garfagnana, Sez.A, foglio 9, mappale 6505, Sub. 50, Categoria A/3, cl3, vani 5, Superficie Catastale 81 mq, rendita € 258,23.

Immobile posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/1.

Criteri di valutazione patrimoniale

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa sul parametro di confronto dell'immobile da stimare con altri collocati nello stesso segmento di mercato.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio

Intervengono sul calcolo del più probabile valore di mercato del bene da periziare elementi che, in quanto tali, vengono presi in considerazione; questi sono: ubicazione, caratteristiche costruttive, rifiniture di pregio e stato conservativo, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda/offerta).

Per la determinazione della consistenza commerciale del bene sta stimare, attendendosi alle istruzioni per la definizione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, si considera:

- a) la somma delle superfici coperte principali calpestabili comprensive delle quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)
- b) le quote percentuali delle superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte e simili, box etc.).

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M personalizzato):

indice mercantile sup.principali 1,00
indice mercantile terrazzo 0,30

La stima del bene viene effettuato attraverso il metodo "comparativo" basato cioè sul confronto con beni immobili ubicati nell'immediate vicinanze del bene da stimare ed aventi caratteristiche simili.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare attraverso atti di compravendita, tenendo comunque conto dei valori rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca e presso la banca dati del Borsino Immobiliare.

Sono stati reperiti i seguenti COMPARABILI

Atto di compravendita data: 10/11/2023
Notaio Petteruti Giampiero
Rep.114103
Destinazione: Abitazione
Superficie commerciale mq 122
Prezzo € 93.000 pari ad €/mq 744,00

Annuncio da Il Parco Immobiliare
Destinazione: Abitazione
Via Valmaira Sup.90
Prezzo € 135.000,00 pari ad €/mq 1.500,00

Annuncio da Il Parco Immobiliare
Destinazione: Abitazione
Via del Colletto
Sup.120 mq
Prezzo 138.000,00 pari ad €/mq 1.150,00

Borsino Immobiliare
Zona Capoluogo
Abitazioni stabili in 1° fascia
Valore minimo € 812,00

Valore Medio € 1.034,00

Valore Massimo € 1.257,00

Determinazione del prezzo medio unitario

L'Esperto svolge le dovute valutazioni, eseguito raffronti ed i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza dell'immobile oggetto di stima con i "comparabili di confronto", tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, della qualità dei materiali impiegati, degli impianti di cui è dotato l'immobile della destinazione d'uso dei beni, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche), delle difformità presenti in ambito urbanistico che catastale, ha ritenuto di adottare un valore di mercato di :

- €/mq **1.200,00** (euro/mq milleduecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Via Valmaira, piano 1	79,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 95.400,00	100,00%	€ 95.400,00
Valore di stima:					€ 95.400,00

Valore di Stima **€ 95.400,00** (euro novantacinquemilaquattrocento/00).

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.

Barga, li 11/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bulgarelli Tiziana

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Via Valmaira 5, piano 1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] c.f. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La zona limitrofa è un'area residenziale-commerciale, sono presenti parcheggi ed i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal punto distributivo l'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, camera con cabina armadi e cucina e da quest'ultimi due locali è possibile accedere al terrazzo lato nord a corredo dell'abitazione.

L'unità immobiliare si raggiunge percorrendo la strada privata che diparte dalla via comunale, via Valmaira; la strada è a comune con le altre unità che compongono il fabbricato ed è distinta catastalmente Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.34, BCNC. L'ingresso all'abitazione si affaccia su un pianerottolo a comune con l'immobile posto al piano secondo identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.53, BCNC.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune Castelnuovo Garfagnana, Sez.A, foglio 9, mappale 6505, Sub. 50, Categoria A/3, cl3, vani 5, Superficie Catastale 81 mq, rendita € 258,23.

In base al regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale Atto n. 25 del 14/10/2011 il fabbricato di cui l'abitazione fa parte ricade in "aree a prevalente uso commerciale"; art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato, mappale 6505 foglio 9 Sez.A, Comune di Castelnuovo Garfagnana, Catasto Fabbricati non risulta compreso in alcun tipo di vincolo.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Via Valmaira 5, piano 1		
Diritto reale:	proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento di civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati Comune Castelnuovo Garfagnana, Sez.A, foglio 9, Part. 6505, Sub. 50, Categoria A3, cl.3, vani 5, Sup. Mq 81, rendita € 258,23	Superficie	79,50 mq
Stato conservativo:			
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato elevato su tre piani fuori terra oltre il seminterrato di proprietà per la quota di 1/2 di [REDACTED] c.f. [REDACTED] e per la quota di 1/2 di [REDACTED] c.f. [REDACTED] Dal punto distributivo l'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, disimpegno, bagno, camera con cabina armadi e cucina e da quest'ultimi due locali è possibile accedere al terrazzo lato nord a corredo dell'abitazione. L'unità immobiliare si raggiunge percorrendo la strada privata che diparte dalla via comunale, via Valmaira, strada questa a comune con le altre unità che compongono il fabbricato distinta catastalmente Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.34, BCNC. L'ingresso all'abitazione si affaccia su un pianerottolo a comune con l'immobile posto al piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.53, BCNC comune al Catasto Fabbricati, Comune di Castelnuovo Garfagnana, foglio 9, Sez.A, mappale 6505 sub.51. Identificazione catastale unità: Catasto Fabbricati, Comune Castelnuovo Garfagnana, Sez.A, foglio 9, mappale 6505, Sub. 50, Categoria A/3, cl3, vani 5, Superficie Catastale 81 mq, rendita € 258,23.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		