TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Casanovi Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2026 del R.G.E.

promossa da

dato nascosto
Codice fiscale: dato nascosto
dato nascosto
dato nascosto

contro

dato nascosto
Codice fiscale: dato nascosto
via dato nascosto *di* dato nascosto
dato nascosto *(LU)*

dato nascosto
Codice fiscale: dato nascosto
via dato nascosto *di* dato nascosto
dato nascosto *(LU)*

CASANOVI LUIGI
2026.09.04 08:57:34
CN=CASANOVI LUIG
C=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N. iscr. 157
DOTTORE AGRONOMO
LUIGI
RSA/2048 bits

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Precisazioni 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via G.B. Vannugli 3, 55032 9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 15
Riserve e particolarità da segnalare 17
Riepilogo bando d'asta 20
Lotto Unico 20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2026 del R.G.E. 21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.780,00 21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 22

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

INCARICO

All'udienza del 08/06/2026, 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 09/06/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via G.B. Vannugli 3, 55032 (Coord. Geografiche: 4885119,98 - 1612626,25)

DESCRIZIONE

Negozio al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via G.B. Vannugli, corredato da piccole resedi in proprietà sia sul fronte, sia sul retro dell'unità immobiliare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via G.B. Vannugli 3, 55032

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- dato nascosto (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: dato nascosto

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

via dato nascosto di dato nascosto dato nascosto (LU)

- dato nascosto (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: dato nascosto
  via dato nascosto di dato nascosto dato nascosto (LU)

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

- dato nascosto (Proprietà 1/2)
- dato nascosto (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene oggetto di stima pervenne agli attuali proprietari per atto Losito 29.07.1991, rep. 35509: intervenne all'atto la sola signora dato nascosto dichiarando di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor dato nascosto

CONFINI

beni dato nascosto mappale 4381 sub. 1 e mappale 5654, beni dato nascosto mappale 4503 sub. 2, beni dato nascosto mappale 4280 sub. 1, via G.B. Vannugli

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1 - negozio	76,29 mq	82,65 mq	1	82,65 mq	2,69 m	T
2 - laboratorio video	20,68 mq	23,65 mq	1	23,65 mq	2,71 m	T
3 - magazzino	11,91 mq	15,05 mq	1	15,05 mq	2,69 m	T
4 - disimpegno	7,41 mq	10,96 mq	1	10,96 mq	2,79 m	T
5 - bagno	1,43 mq	2,57 mq	1	2,57 mq	2,92 m	T
6 - ripostiglio ex centrale termica	1,51 mq	2,73 mq	1	2,73 mq	2,67 m	T
A - resede esclusiva fronte strada	14,76 mq	14,76 mq	0,1	1,48 mq	0,00 m	T
B - resede esclusiva sul retro	27,49 mq	27,49 mq	0,1	2,75 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	141,84 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	141,84 mq		

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla pubblica via G.B., Vannugli, superata la piccola resede pertinenziale esclusiva (resede A) della superficie di circa 14,76 metri quadrati, si entra nel vano principale a uso negozio /(vano 1) che ha una superficie utile di circa 76,29 metri quadrati con altezza utile al controsoffitto presente nel locale pari a circa 2,69 metri.

Il vano a uso negozio è accessibile tramite due ampie aperture. Nell'apertura di sinistra per chi guarda dalla pubblica via è oggi presente una struttura fissa destinata alla distribuzione di DVD in noleggio, messa in opera al posto della originaria vetrina.

Dal vano a uso negozio si entra direttamente nel locale utilizzato come laboratorio video (vano 2), privo di finestre, della superficie utile di circa 20,68 metri quadrati e con altezza utile al controsoffitto presente nel locale pari a circa 2,71 metri.

Il laboratorio comunica con un locale a uso magazzino (vano 3), privo di finestre, con superficie utile pari a circa 11,91 metri quadrati e con altezza utile al controsoffitto presente nel locale pari a circa 2,69 metri.

Le tramezzature di separazione fra negozio, laboratorio video e magazzino sono state realizzate in cartongesso.

Sempre dal laboratorio video si accede al piccolo corpo accessorio sul retro dei vani principali entrando in un piccolo disimpegno (vano 4) della superficie utile di circa 7,41 metri quadrati, con copertura rappresentata dall'intradosso del tetto a una sola falda e con altezza media pari a circa 2,79 metri. Il disimpegno è dotato di una porta per accesso alla resede sul retro dell'unità immobiliare e di una piccola finestra metallica con vetri semplici che si apre sulla stessa resede.

Dal disimpegno si entra in un piccolo bagno (vano 5) della superficie utile di circa 1,43 metri quadrati e con altezza media pari a circa 2,92 metri. Il bagno è privo di finestre ed è dotato di una ventola a muro per il ricambio dell'aria.

Sempre dal disimpegno si entra nel locale un tempo destinato a centrale termica (vano 6) e oggi utilizzato come ripostiglio (la caldaia murale a gas metano è sempre presente, ma non è efficiente), della superficie utile di circa 1,51 metri quadrati e con altezza media pari a circa 2.67 metri. Questo locale è dotato di una piccola finestra metallica, con vetri semplici, con affaccio sulla resede sul retro.

Infine, dal disimpegno si raggiunge la resede sul retro dell'unità immobiliare (resede B), della superficie di circa 27,49 metri quadrati, delimitata da rete a maglia sciolta su pali metallici infissi in un piccolo cordolo in muratura.

Nei vani 1 - 2 - 3 è presente un controsoffitto in doghe metalliche nel quale sono inseriti i corpi illuminanti. le altezze utili reali (indicate in metri 3,40 circa nelle pratiche edilizie reperite) non sono in questi locali misurabili.

Il soffitto dei locali 4 - 5 - 6 è rappresentato dall'intradosso del tetto a una sola falda e le altezze indicate sono altezze medie.

I vani principali a uso negozio - laboratorio - magazzino hanno una superficie utile complessiva pari a circa 108,88 metri quadrati, mentre i vani accessori a uso disimpegno - bagno - ex centrale termica hanno una superficie complessiva utile pari a circa 10,35 metri quadrai e le due resedi hanno una superficie complessiva

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

di circa 42,25 metri quadrati (misurata graficamente sulla base delle risultanze catastali).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **08/08/1989**	dato nascosto nata a dato nascosto (LU) il dato nascosto proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 10, Part. 4503 Categoria C2 Cl.4, Cons. 113 Rendita € 0,27 Piano T
Dal **08/08/1989** al **08/08/1989**	dato nascosto nata a dato nascosto il dato nascosto proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 10, Part. 4503, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 122 Rendita € 1,09 Piano T
Dal **08/08/1989** al **29/07/1991**	dato nascosto nata a dato nascosto il dato nascosto proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 10, Part. 4503, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 122 Rendita € 1,09 Piano T
Dal **29/07/1991** al **01/01/1992**	dato nascosto nato a dato nascosto (LU) il dato nascosto proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni - dato nascosto dato nascosto nata a dato nascosto (LU) il dato nascosto proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 10, Part. 4503, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 122 Rendita € 1,09 Piano T
Dal **01/01/1992** al **09/06/2026**	dato nascosto nato a dato nascosto (LU) il dato nascosto proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni - dato nascosto dato nascosto nata a dato nascosto (LU) il dato nascosto proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 10, Part. 4503, Sub. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 122 Rendita € 1.694,91 Piano T

La data finale del 09.06.2026 è la data della visura storica scaricata dallo scrivente dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

All'impianto del catasto fabbricati meccanizzato, in data 30.06.1987, il bene oggetto di stima era intestato alla signora dato nascosto nata in dato nascosto il dato nascosto con i seguenti dati: sezione A, foglio 10, numero 4503, categoria C/2, cl. 4, consistenza metri quadrati 113, R.C. lire 514 (= € 0,27).

Con variazione del 08.08.1989 - frazionamento 7024/93 (n. 4190 / 1989), in atti dal 10.03.1998, alla originaria unità immobiliare 4503 fu frazionata nei due subalterni 4503 su. 1 e 4503 sub. 2. Al bene oggetto di stima, sempre intestato alla signora dato nascosto nata in dato nascosto il dato nascosto furono attribuiti i seguenti dati censuari: foglio 10, numero 4503 subalterno 1, categoria C/1, cl. 5, consistenza metri quadrati 122, R.C. lire 2.104 (= € 1,09). Con il frazionamento era anche variata la categoria catastale da C/1 (magazzini e locali di deposito) a C/2 (negozi e botteghe).

Con variazione del 08.08.1989 - pratica 2470305 - n. 4190.1 / 1989, in atti dal 02.12.2002, i dati censuari furono così modificati con il ripristino dell'indicativo della "sezione" in precedenza erroneamente omesso: sezione A, foglio 10, numero 4503 subalterno 1, categoria C/1, cl. 5, consistenza metri quadrati 122, R.C. €

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

1.694,91.

Con atto Losito 29.07.1991, rep. 35509 - voltura n. 7011.1 / 1991, in atti dal 10.03.19978, la precedente proprietaria cedette la proprietà dei beni oggetto di stima ai signori dato nascosto (unica intervenuta all'atto), nata in dato nascosto il dato nascosto ed dato nascosto nato in dato nascosto il dato nascosto coniugi in regime di comunione legale dei beni, per i diritti di proprietà per 1/2 ciascuno in comune e pro indiviso.

In data 01.01.1992, per variazione del quadro tariffario, i dati censuari dei beni oggetto di stima furono modificati come segue: foglio 10, numero 4503 subalterno 1, categoria C/1, cl. 5, consistenza metri quadrati 122, R.C. lire 3.281.800 (= € 1.694,91).

Il data 02.02.2011, per variazione toponomastica richiesta dal comune (pratica LU0030757 - n. 15147.1 / 2011, in atti dal 02.02.2011), l'indirizzo riportato nella visura catastale fu modificato da "via Giovan Battista Vannugli" a "via G.B. Vannugli".

Il data 14.04.2026, per variazione toponomastica (pratica LU0040052 - n. 40052.1 / 2016, in atti dal 14.04.2026), l'indirizzo riportato nella visura catastale fu modificato da "via G.B. Vannugli" a "via G.B. Vannugli n. 1".

Con la variazione per frazionamento del 08.08.1989, nella planimetria catastale non è più raffigurata la "terrazza di copertura (attualmente inaccessibile)" rappresentata nella precedente planimetria catastale depositata in data 10.04.1940. Tale terrazza di copertura non è direttamente accessibile dai beni oggetto di stima, ma è di fatto raggiungibile dalle confinanti unità immobiliari al primo piano dei vicini fabbricati.

Non essendo la terrazza di copertura rappresentata nella consistenza dell'unità immobiliare 4503 subalterno 1 secondo la planimetria catastale in atti, la stessa non sarà considerata ai fini della stima.

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	10	4503	1		C1	5	122		1694,91 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato del bene al momento dei sopralluoghi per diversa rappresentazione della zona del corpo accessorio sul retro del negozio.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

Dovrà essere predisposta e depositata una nuova planimetria catastale conforme al reale stato del bene.

PRECISAZIONI

Il bene oggetto di stima è stato oggetto del contratto di locazione fra la signora dato nascosto (sola intervenuta all'atto) e la società dato nascosto di dato nascosto e dato nascosto S.n.c., contratto stipulato in data 18.10.1995 e registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 19.10.1995, n. 411.

La durata della locazione era stabilita in sei anni decorrenti dal 01.10.1995, con la precisazione che il contratto sarebbe stato prorogato di sei anni in sei anni a meno che una delle parti avesse comunicato all'altra parte la propria disdetta tramite lettera raccomandata A.R., con preavviso di almeno sei mesi rispetto a una delle scadenze contrattuali.

Il canone è stato oggetto della modifica di cui alla scrittura privata in data 16.01.2012, registrata a Castelnuovo di Garfagnana il 02.02.2012, n. 98, secondo la quale il canone inizialmente pattuito veniva portato a € 500,00 mensili.

Il contratto del 10.10.1995 prevedeva la rivalutazione annuale del canone sulla base degli indici ISTAT e, secondo le informazioni fornite dal responsabile della società dato nascosto nel corso dei sopralluoghi, il canone riferito al mese di agosto 2026 è pari a € 532,00 mensili.

La proroga automatica della durata del contratto di sei anni in sei anni porta la prossima scadenza alla data del 30.09.2031.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei beni oggetto di stima è mediocre.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di stima è una vecchia costruzione in muratura realizzata prima del 1940. La prima planimetria catastale in atti fu depositata in data 10.04.1940.

La struttura portante è in muratura ordinaria, con la facciata principale lato strada esposta verso sud ovest e la facciata sul retro esposta verso nord est.

Il solaio di copertura è apparentemente con struttura in profilati metallici e tavelloni. La copertura è piana, con un lastrico solare non accessibile dai beni oggetto di stima e non riportato nell'ultima planimetria catastale in atti.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU) - VIA G.B. VANNUGLI 3, 55032

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/10/1995
- Scadenza contratto: 30/09/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 532,00

L'originario contratto di locazione fu stipulato in data 18.10.1995 con l'intervento per i proprietari della sola signora **dato nascosto** Il contratto aveva decorrenza dal 01.10.1995 con durata della locazione di anni sei, prorogata di sei anni in sei anni "qualora una delle parti non comunichi all'altra la propria disdetta, a mezzo raccomandata A.R., con un preavviso di almeno sei mesi rispetto alla prima o a una delle successive scadenze annuali".

Il contratto fu registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 19.10.1995, n. 411.

Non essendo stata mai comunicata la disdetta da alcuna delle parti, il contratto andrà a scadere alla data del 30.09.2031.

Il canone mensile, inizialmente stabilito in lire 800.000 (= € 413,17) è stato portato a € 500,00 con scrittura privata in data 16.01.2012, registrata a Castelnuovo di Garfagnana il 02.02.2012, n. 98.

Con l'applicazione degli aumenti ISTAT come previsto dal contratto del 10.10.1995, secondo le informazioni fornite allo scrivente nel corso dei sopralluoghi, il canone al mese di agosto 2026 è pari a € 532,00.

Il canone fu concordato fra le parti sin dalla firma dell'originario contratto di locazione dell'anno 1995 e fu aggiornato nell'anno 2012.

Sulla base delle quotazioni medie dei canoni di locazione per immobili a uso commerciale nella zona, il canone mensile di € 532,00 è da considerarsi, a opinione dello scrivente, sostanzialmente in linea con il mercato locale, tenuto conto delle caratteristiche del bene e della sua localizzazione al di fuori delle principali aree commerciali di Castelnuovo di Garfagnana.

I riferimenti reperibili nelle banche dati riportano valori minimi del canone di locazione mensile compresi fra € 2,82 a metro quadrato lordo (banca dati "Borsino Immobiliare") ed € 5,00 (banca dati "Geopoi - Agenzia delle Entrate"), a metro quadrato di superficie lorda. A questi valori unitari, dato che il bene oggetto di stima ha una superficie lorda di circa 137,81 metri quadrati al netto delle resedi, corrispondono canoni di locazione mensili

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

compresi fra circa 507,21 e circa 688,05 €.

Il canore reale di € 532,00 mensili, in sintesi, non è un canone "vile" (inferiore di 1/3 rispetto al "giusto prezzo" o a quello risultante da precedenti locazioni) e può ritenersi congruo viste le caratteristiche e l'età del locale, la sua collocazione, la mancanza di parcheggio e la generale situazione di crisi del settore che ha visto la chiusura di altri esercizi commerciali anche localizzati in zone con maggiori potenzialità rispetto alla zona in cui si trovano i beni oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/07/1991 al 22/07/2026</td><td rowspan="8">dato nascosto dato nascosto nato a dato nascosto (LU) il dato nascosto proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni co dato nascosto (sola intervenuta all'atto) Codice Fiscale/P.IVA: dato nascosto</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Losito</td><td>29/07/1991</td><td>35509</td><td>6826</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Lucca</td><td>31/07/1991</td><td>10648</td><td>7790</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Lucca</td><td>08/08/1991</td><td>2530</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/07/1991 al 22/07/2026</td><td rowspan="8">dato nascosto (sola intervenuta all'atto), nata a dato nascosto (LU) il dato nascosto proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni con dato nascosto dato nascosto Codice Fiscale/P.IVA: dato nascosto</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giuseppe Losito</td><td>29/07/1991</td><td>35509</td><td>6826</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Lucca</td><td>31/07/1991</td><td>10648</td><td>7790</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Lucca</td><td>08/08/1991</td><td>2530</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

- 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.

La data del 22/07/2026 è la data in cui è stata eseguita l'ispezione presso l'Agenzia del Territorio - Pubblicità Immobiliare di Lucca

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 22/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico
  Iscritto a Lucca il 22/12/2009
  Reg. gen. 21768 - Reg. part. 4406
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di dato nascosto
  Contro dato nascosto
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 115.000,00
  Spese: € 115.000,00
  Percentuale interessi: 3,454 %
  Rogante: Notaio Costanza Ancillotti
  Data: 18/12/2009
  N° repertorio: 15768
  N° raccolta: 3191
  Note: Il bene ipotecato è rappresentato dall'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana, sezione A, foglio 10, numero 4503 subalterno 1.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Lucca il 26/05/2026
  Reg. gen. 9107 - Reg. part. 7025
  Quota: 1/1
  A favore di dato nascosto
  Contro dato nascosto
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il bene pignorato è rappresentato dall'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana, sezione A, foglio 10, numero 4503 subalterno 1.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

Oneri di cancellazione

Non è possibile indicare con esattezza gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli in quanto gli stessi sono collegati, almeno in parte, al prezzo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico è rappresentato dal Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.05.2026 e pubblicato sul BURT parte seconda - n. 31 del 05.08.2026.

I beni oggetto di stima si trovano in zona urbanistica "Tessuti storici - zona A3", normata dall'articolo 43 delle NTA mentre il fabbricato è censito fra gli "Edifici non classificati successivi al 1954" sui quali gli interventi possibili sono normati dall'articolo 37 delle NTA (ma in realtà la costruzione era già esistente nell'anno 1940, come attestato dalla prima planimetria catastale in atti).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in epoca remota e non è stato possibile individuare e reperire l'originario titolo edilizio (se esistente).

L'immobile era già censito al catasto fabbricati alla data del 10.04.1940, quando fu depositata la prima planimetria catastale in atti che raffigurava al piano terra un "magazzino", corrispondente al corpo principale dell'attuale unità immobiliare 4503 sub. 1, con portone verso la via G.B. Vannugli, e al piano primo una "terrazza di copertura" con la precisazione "attualmente inaccessibile", terrazza non più raffigurata nell'ultima planimetria in atti.

Presso il comune di Castelnuovo di Garfagnana è stata reperita la pratica edilizia n. 40 / 1988 - concessione edilizia n. 338 del 31.08.1988, rilasciata a nome della società "L'Emiliana 2 S.r.l.". La concessione fu rilasciata per "ristrutturare e ampliare per servizi igienici il locale a P.T. dell'edificio in via G.B. Vannugli, 5/c". La richiesta di rilascio della concessione edilizia, che porta la data del 04.06.1988, fu depositata in data 06.06.1988, prot. 5099.

L'elaborato grafico è intestato "progetto per la costruzione di servizi igienici a fabbricato a uso negozio", dando atto che la destinazione d'uso dell'unità immobiliare era nel 1988 quella di "negozio", mentre secondo la planimetria del 1940 e la visura catastale, il locale oggetto di stima sarebbe stato rappresentato da un "magazzino".

Non sono state reperite specifiche pratiche edilizie per la trasformazione da "magazzino" a "negozio", trasformazione che potrebbe essere stata comunque "legittimata" con la concessione edilizia n. 338 del 31.08.1988 nella quale la destinazione d'uso di "negozio" è espressamente prevista nello "stato modificato" degli elaborati grafici.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

Secondo gli elaborati grafici, la concessione edilizia n. 338 / 1988 prevedeva la trasformazione della facciata lato via Vannugli, sulla quale si trovavano inizialmente un portone con serranda avvolgibile metallica e una finestra con grata in ferro, con realizzazione di due ampie vetrine, nonché la chiusura di una finestra e l'apertura di una porta nella muratura portante sul retro con realizzazione di un servizio igienico con locali accessori sulla resede ivi esistente.

La situazione delle aperture fronte strada secondo il progetto dell'anno 1988 differiva dalla situazione raffigurata nella planimetria catastale dell'anno 1940, secondo la quale a tale epoca esistevano una sola ampia apertura in posizione centrale sulla facciata verso via Vannugli, oltre a una piccola finestrina sul retro con affaccio sui beni dato nascosto e una finestrina laterale sul muro divisorio con i confinanti beni dato nascosto

Per la ridotta distanza dell'ampliamento previsto dal confine con i beni demaniali rappresentati dalla caserma dei Carabinieri con terreno pertinenziale, i lavori furono sospesi con ordinanza n. 50 del 01.10.1988.

Modificato il progetto e trovato un accordo tra confinanti, i lavori furono ripresi con revoca in data 17.07.1999 dell'ordinanza di sospensione lavori e con approvazione di una variante "visto l'atto di transazione in data 14/07/1989 tra i confinanti Emiliana 2° e Comando CC", con inserimento di due nuove recinzioni sul lati nord ovest e sud est della resede sul retro del fabbricato e dando atto della presenza di una "recinzione esistente" sul lato nord est della stessa resede, recinzione che di fatto oggi segna il confine tra le unità immobiliari 4503 sub. 1 (oggetto di stima) e 4503 sub. 2.

Il progetto dei lavori fu depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca come da comunicazione di avvenuto deposito prot. 5554 / 2933 in data 06.09.1988.

Al termine della realizzazione delle opere fu depositata presso l'Ufficio del Genio Civile la relazione a lavori ultimati, come d comunicazione prot. 7010 / 2933 in data 30.10.1989.

Al termine dei lavori fu chiesto il rilascio del certificato di abitabilità con istanza in data 11.11.1989 depositata in data 14.11.1989, prot. 10779.

In data 08.01.1990 fu rilasciato dal Sindaco del Comune il relativo certificato di abitabilità / agibilità, per una costruzione a uso "commerciale" sviluppata sul solo piano terra, composta da 1 vano utile e 2 vani accessori, con volume di 459,76 metri cubi, superficie utile di 112 metri quadrati e superficie non residenziale di 16,80 metri quadrati.

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.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

Rispetto al progetto autorizzato e alla successiva variante, lo stato attuale dei beni oggetto di stima presenta alcune difformità rispetto agli atti autorizzativi, rappresentate da:

- presenza di tramezzature un cartongesso nel vano principale;

- diversa disposizione delle tramezzature nel piccolo corpo accessorio sul retro, che comprende un disimpegno, i servizi igienici e il locale centrale termica (oggi inefficiente);

- leggere variazioni delle dimensioni in pianta piccolo corpo accessorio sul retro;

- chiusura della finestra in origine esistente sul lato sud est del vano principale, con affaccio sulla confinante proprietà di terzi.

L'elaborato grafico della variante presenta le murature del piccolo corpo accessorio sul retro quotate per uno spessore di 30 centimetri, ma disegnate in scala come se lo spessore fosse di 20 centimetri.

Le difformità riscontrate possono essere sanate con deposito di una SCIA a opere realizzate, previa corresponsione della sanzione amministrativa di € 1.032,00.

A opinione dello scrivente, preso atto delle tolleranze delle misure introdotta dalle recenti modifiche al DPR 380 / 2001 di cui alla L. 105 / 2024, art. 34 bis, comma 1 bis, pari al 4 % per le unità immobiliari con superficie utile compresa fra 100 e 300 metri quadrati, le diverse dimensioni del corpo di fabbricato realizzato in ampliamento rispetto agli elaborati di progetto sono comprese, dal punto di vista strutturale, nella tolleranza della misura.

Il lato nord est dell'ampliamento, per il quale era prevista una lunghezza di 5,60 metri, ha in realtà una lunghezza di 5,49 metri cui corrisponde una differenza percentuale pari all'1,96 %.

Il lato sud est dell'ampliamento, per il quale era prevista una lunghezza di metri 3,00 , ha in realtà una lunghezza di 3,03 metri cui corrisponde una differenza percentuale pari all'1,00 %.

l'altezza utile interna lato nord est dell'ampliamento (unica altezza quotata), prevista pari a metri 2,50 , è in realtà pari a 2,54 metri cui corrisponde una differenza percentuale pari all'1,60 %.

Sempre a parere dello scrivente, preso atto del rispetto della tolleranza delle misure, la pratica a suo tempo presentata all'Ufficio del Genio Civile di Lucca non dovrà essere oggetto di integrazioni, dato che le difformità riscontrate interessano le tramezzature che non hanno valenza strutturale.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico non sono stati reperiti né Attestato di Prestazione Energetica, né dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, per cui si ritiene opportuna la predisposizione / acquisizione dei documenti mancanti, tenuto conto del fatto che la caldaia murale a gas metano dell'impianto di riscaldamento inizialmente installato nei locali è di vecchio modello, inefficiente e non riparabile e per questo motivo è stato messo in opera un climatizzatore con unità esterna posizionata nella resede sul retro del fabbricato.

Con l'acquisizione delle dichiarazioni e certificazioni mancanti e con l'aggiornamento della planimetria catastale per le difformità rispetto allo stato attuale dei beni, potrà essere depositata una nuova attestazione di agibilità / abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la migliore collocazione dei beni oggetto di stima sul mercato non è necessario procedere alla formazione di più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via G.B. Vannugli 3, 55032
  Negozio al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via G.B. Vannugli, corredato da piccole resedi in proprietà sia sul fronte, sia sul retro dell'unità immobiliare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 4503, Sub. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 85.104,00
  Il criterio di stima adottato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

  Il bene oggetto di stima è rappresentato da una unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale, censita in catasto nella categoria "C/1 - negozi e botteghe".

  La superficie utile dei vani principali (negozio - laboratorio - magazzino) è pari a circa 108,88 metri quadrati, mentre la superficie utile dei vani accessori (disimpegno - bagno - ex centrale termica) è pari a circa 10,35 metri quadrati. La superficie della resede esclusiva fronte strada è di circa 14,76 metri quadrati, mentre quella della resede sul retro è di circa 27,49 metri quadrati.

  Ai fini della formulazione del giudizio di stima è da considerare l'appetibilità sul mercato dei beni pignorati in funzione della destinazione d'uso, delle caratteristiche generali e della localizzazione.

  I beni si trovano in Castelnuovo di Garfagnana, un tempo principale centro commerciale della Garfagnana, ma dove oggi si registra una profonda crisi del settore, sia per la concorrenza della "grande distribuzione" sia per la progressiva e costante diminuzione del numero di abitanti della Garfagnana.

  I beni sono rappresentati da un fabbricato di vecchia costruzione con un piccolo ampliamento realizzato circa 37 anni or sono, privo di particolari caratteristiche e privo di spazi per sufficienti aree di parcheggio, requisito necessario per gli esercizi commerciali dei nostri giorni.

  La localizzazione dei beni è fuori dal "centro storico", lungo la via di collegamento fra Castelnuovo di Garfagnana e Camporgiano, in un contesto principalmente residenziale dove non sono presenti altri esercizi commerciali salvo eccezioni. Del resto, negli ultimi anni, anche i negozi che un tempo affollavano il "centro storico" di Castelnuovo hanno progressivamente cessato l'attività e anche nelle zone in origine a specifica vocazione commerciale sono molti i locali chiusi in attesa di una scarsamente probabile collocazione sul mercato.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

Il traffico lungo la via è molto intenso e comprende sia autovetture, sia mezzi pesanti.

La situazione generale, pertanto, non induce a essere ottimisti sulle possibilità di collocazione sul mercato dei beni oggetto di stima a prezzi remunerativi.

Con riferimento alle quotazioni medie di mercato, la banca dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate riporta quotazioni indicative per gli immobili a uso commerciale comprese fra circa 950,00 e circa 1.500,00 € a metro quadrato di superficie lorda, per beni in stato conservativo "normale".

Secondo la banca dati "Borsino Immobiliare", invece, le quotazioni indicative sono comprese fra circa 712,00 e circa 1.024,00 € a metro quadrato di superficie commerciale.

L'esame dei dati relativi ai contratti di compravendita di immobili commerciali stipulati nella zona nel periodo gennaio 2024 - aprile 2026 ha evidenziato la presenza di sole quattro compravendite in oltre due anni, segno di un mercato tutt'altro che attivo.

I prezzi unitari corrisposti sono compresi fra un minimo di € 258,20 a metro quadrato per un bene con superficie lorda di circa 105 metri quadrati e un massimo di € 921,05 a metro quadrato per un bene con superficie lorda di circa 38 metri quadrati. I dati rilevati dalle compravendite evidenziano una proporzionalità inversa fra superficie del locale e corrispettivo medio unitario.

I dati relativi ai soli quattro contratti di compravendita reperiti portano a una media aritmetica dei corrispettivi unitari pari a circa 656,64 € a metro quadrato, con una media ponderata più bassa, pari a circa 540,70 € a metro quadrato. I valori unitari medi rilevati direttamente dagli atti di compravendita appaiono, pertanto, sensibilmente più bassi rispetto ai valori indicativi reperibili nelle banche dati immobiliari.

A opinione dello scrivente, tenuto conto delle considerazioni in precedenza esposte, è applicabile al caso concreto un valore unitario di stima di base pari a circa 600,00 € a metro quadrato di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via G.B. Vannugli 3, 55032	141,84 mq	600,00 €/mq	€ 85.104,00	100,00%	€ 85.104,00
				Valore di stima:	€ 85.104,00

Valore di stima: € 85.104,00

Deprezzamenti

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanatoria difformità	1.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - sanzione amministrativa minima	1.032,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - diritti presentazione pratica	100,00	€
Altro - predisposizione planimetria catastale aggiornata	200,00	€
Altro - pratica DOCFA per presentazione planimetria catastale aggiornata	250,00	€
Altro - diritti per deposito pratica DOCFA	70,00	€
Altro - predisposizione dichiarazione di conformità impianto elettrico (esclusi eventuali interventi di adeguamento)	300,00	€
Altro - predisposizione dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione (esclusi eventuali interventi di adeguamento)	300,00	€
Altro - predisposizione Attestato di Prestazione Energetica	250,00	€
Altro - rinnovo attestazione di abitabilità 7 agibilità dopo la sanatoria delle difformità	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia e riduzione prezzo per facilitare la vendita in tempi brevi	20,00	%
Altro - arrotondamento	1,20	€

Valore finale di stima: **€ 63.780,00**

Il criterio di stima adottato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Il bene oggetto di stima, a opinione dello scrivente, si colloca in una fascia medio-bassa di mercato trattandosi di un fabbricato di vecchia costruzione, praticamente privo di parcheggio per i clienti e localizzato fuori dalle principali zone commerciali di Castelnuovo di Garfagnana.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve o particolarità da segnalare.

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 04/09/2026

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - mappa catastale wegis, sezione A, foglio 10 (Aggiornamento al 22/07/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale "storica", anno 1940 (Aggiornamento al 10/04/1940)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - ultima planimetria catastale in atti (Aggiornamento al 08/08/1989)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica unità immobiliare 4503 sub. 1 (Aggiornamento al 09/06/2026)
- ✓ N° 5 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome dato nascosto (Aggiornamento al 22/07/2026)
- ✓ N° 6 Altri allegati - pubblicità immobiliare - elenco note a nome dato nascosto (Aggiornamento al 22/07/2026)
- ✓ N° 7 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione 31.07.1991 numero 7790 part. (Aggiornamento al 31/07/1991)
- ✓ N° 8 Altri allegati - pubblicità immobiliare - trascrizione 26.05.2026 numero 7025 part. (Aggiornamento al 26/05/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - pubblicità immobiliare - iscrizione 22.12.2009 numero 4406 part. (Aggiornamento al 22/12/2009)
- ✓ N° 10 Ortofoto - localizzazione beni pignorati su ripresa aerea anno 2025
- ✓ N° 11 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - pianta stato attuale dei beni oggetto di stima (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - pianta difformità edilizie (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - concessione edilizia n. 338 / 1988 (Aggiornamento al 31/08/1988)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - elaborato grafico concessione edilizia n. 338 / 1988
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - elaborato grafico variante concessione edilizia n. 338 / 1988
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Lucca (Aggiornamento al 06/09/1988)
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - deposito relazione a lavori ultimati all'Ufficio del Genio Civile di Lucca (Aggiornamento al 30/08/1989)
- ✓ N° 19 Certificato di agibilità / abitabilità - dichiarazione agibilità (Aggiornamento al 08/01/1990)
- ✓ N° 20 Altri allegati - contratto di locazione dato nascosto (Aggiornamento al 18/10/1995)
- ✓ N° 21 Altri allegati - rettifica contratto di locazione dato nascosto (Aggiornamento al 16/01/2012)
- ✓ N° 22 Altri allegati - estratto atto di matrimonio dato nascosto (Aggiornamento al 04/04/2025)

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

- ✓ N° 23 Altri allegati - norme urbanistiche vigenti - Piano Operativo approvato (Aggiornamento al 05/08/2026)

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via G.B. Vannugli 3, 55032
  Negozio al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via G.B. Vannugli, corredato da piccole resedi in proprietà sia sul fronte, sia sul retro dell'unità immobiliare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 4503, Sub. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico è rappresentato dal Piano Operativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.05.2026 e pubblicato sul BURT parte seconda - n. 31 del 05.08.2026. I beni oggetto di stima si trovano in zona urbanistica "Tessuti storici - zona A3", normata dall'articolo 43 delle NTA mentre il fabbricato è censito fra gli "Edifici non classificati successivi al 1954" sui quali gli interventi possibili sono normati dall'articolo 37 delle NTA (ma in realtà la costruzione era già esistente nell'anno 1940, come attestato dalla prima planimetria catastale in atti).

Prezzo base d'asta: **€ 63.780,00**

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.780,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Castelnuovo di Garfagnana (LU) - via G.B. Vannugli 3, 55032		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 4503, Sub. 1, Categoria C1	**Superficie**	141,84 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei beni oggetto di stima è mediocre.		
Descrizione:	Negozio al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via G.B. Vannugli, corredato da piccole resedi in proprietà sia sul fronte, sia sul retro dell'unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico
  Iscritto a Lucca il 22/12/2009
  Reg. gen. 21768 - Reg. part. 4406
  Quota: 1/1
  Importo: € 230.000,00
  A favore di dato nascosto
  Contro dato nascosto
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 115.000,00
  Spese: € 115.000,00
  Percentuale interessi: 3,454 %
  Rogante: Notaio Costanza Ancillotti
  Data: 18/12/2009
  N° repertorio: 15768
  N° raccolta: 3191
  Note: Il bene ipotecato è rappresentato dall'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana, sezione A, foglio 10, numero 4503 subalterno 1.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Lucca il 26/05/2026
  Reg. gen. 9107 - Reg. part. 7025
  Quota: 1/1
  A favore di dato nascosto
  Contro dato nascosto
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il bene pignorato è rappresentato dall'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana, sezione A, foglio 10, numero 4503 subalterno 1.

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

Firmato Da: CASANOVI LUIGI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 60b8087ed0d9f896