



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

304/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dottore Agronomo Luigi Casanovi

CF:CSNLGU55S07H223B

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

telefono: 058362686

email: l.casanovi@gmail.com

PEC: l.casanovi@pec.epap.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 304/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione unifamiliare con autorimessa privata** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA località Al Ceppo 67, frazione Cerretoli, della superficie commerciale di **151,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di un fabbricato unifamiliare con annessa autorimessa privata localizzato in un contesto rurale, accessibile attraverso una strada di difficile percorribilità, privo di terreno pertinenziale e con difformità rispetto agli atti autorizzativi. La strada di accesso e il terreno circostante il fabbricato non sono interessati dal pignoramento immobiliare.

Il bene è attualmente inagibile a causa di un incendio verificatosi in data 08.06.2022, cui ha fatto seguito l'ordinanza sindacale di inagibilità n. 8 del 09.06.2022.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 3,07 (media vani abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 7960 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: località Al Ceppo 67, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/2 - [REDACTED] proprietario per 1/2, derivante da costituzione in data 03.06.2009, pratica LU0098606 - n. 1524.1/2009
Coerenze: beni [REDACTED] su ogni lato
- foglio 13 particella 7960 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 28,46 Euro, indirizzo catastale: località Al Ceppo 67, piano: S1, intestato a [REDACTED], proprietaria per 1/2 - [REDACTED] n. Paesi Bassi (EE) 25.09.1969, proprietario per 1/2, derivante da costituzione in data 03.06.2009, pratica LU0098606 - n. 1524.1/2009
Coerenze: beni [REDACTED] su ogni lato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.140,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.700,00
Data della valutazione:	25/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il bene oggetto di stima (attualmente inaccessibile e inabitabile a causa di un recente incendio) al momento dei sopralluoghi era nella disponibilità degli esecutati, ma non utilizzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/01/2007 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 98888 / 19186 di repertorio, iscritta il 26/01/2007 a Lucca ai nn. 390 part. - 1967 gen., a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno s.p.a., contro [REDACTED], derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato rurale 3061 e terreni 7578 - 3062 - 3063 - 3064, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto terreni di Castelnuovo di Garfagnana.

Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/04/2008 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 100423 / 20177 di repertorio, iscritta il 07/04/2008 a Lucca ai nn. 1230 part. - 5728 gen., a favore di Cassa di Risparmio di Luca Pisa Livorno s.p.a., contro [REDACTED], derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 80.040,00.

Importo capitale: 53.360,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato rurale 3061 e terreni 7578 - 3062 - 3063 - 3064, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto terreni di Castelnuovo di Garfagnana.

Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/09/2009 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 102022 / 21279 di repertorio, iscritta il 10/09/2009 a Lucca ai nn. 3152 part. - 15486 gen., a favore di Cassa di Risparmio di Luca Pisa Livorno s.p.a., contro [REDACTED], derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 170.000,00.

Importo capitale: 90.712,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricati mappale 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana e terreni mappali 3063, 3065, 3066, 7577, 7953, 7956 e 7958 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/11/2021 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 3906 di repertorio, trascritta il 11/03/2022 a Lucca ai nn. 3010 part. - 4192 gen., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non esiste condominio, trattandosi di un fabbricato unifamiliare isolato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di proprietà per 1/2, in forza di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate (dal 07/02/2004), con atto stipulato il 07/02/2004 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 87959 / 16662 di repertorio, trascritto il 18/02/2004 a Lucca ai nn. 1676 part. - 2847 gen..

Il titolo è riferito solamente a fabbricato rurale mappale 3061 e terreni mappali 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 7577 e 7578, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

I mappali 7578 (ex 3060) e 7577 (ex 3059) sono derivati dal frazionamento n. 177579 del 16.01.2004. Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578).

[REDACTED] per la quota di proprietà per 1/2, in forza di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate (dal 07/02/2004), con atto stipulato il 07/02/2004 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 87959 / 16662 di repertorio, trascritto il 18/02/2004 a Lucca ai nn. 1676 part. - 2847 gen..

Il titolo è riferito solamente a fabbricato rurale mappale 3061 e terreni mappali 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 7577 e 7578, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

I mappali 7578 (ex 3060) e 7577 (ex 3059) sono derivati dal frazionamento n. 177579 del 16.01.2004. Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex7578). [REDACTED] è invece identificata con il nome [REDACTED] nella nota di trascrizione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] a quota di proprietà per [REDACTED] (dal 12/06/1997 fino al 07/02/2004), registrato il 19/12/1997 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 68, vol. 224, trascritto il 26/10/1998 a Lucca ai nn. 10438 part. - 14508 gen..

Il titolo è riferito solamente a fabbricato rurale mappale 3061 e terreni mappali 3059, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, sezione A (o "foglio 1" meccanizzato) del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

I mappali 7578 (ex 3060) e 7577 (ex 3059) sono derivati dal frazionamento n. 177579 del 16.01.2004. Le attuali unità immobiliari urbane 7960 sub.1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13, derivano dal fabbricato rurale 3061 ampliato sulle confinanti particelle 7954 (ex 3062), 7955 (ex 3062), 7957 (ex 3064) e 7959 (ex 7578).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con scrittura privata autenticata [REDACTED] dal Notaio Giampiero Petteruti in data 07.02.2004, rep. 87959, i signori [REDACTED] acquistavano un complesso di beni rustici in località "Al Ceppo - Borre", frazione Cerretoli del comune di Castelnuovo di Garfagnana comprendente un vecchio fabbricato rurale di abitazione censito con il numero 3061, sezione A (o "foglio 1" del catasto meccanizzato).

Per la ristrutturazione con ampliamento dell'originario fabbricato e per la realizzazione di una strada di accesso i nuovi proprietari presentarono al comune di Castelnuovo di Garfagnana una richiesta di rilascio di concessione edilizia depositata in data 12.07.2004, prot. 9314 - pratica n. 1102/2004.

Secondo la relazione tecnica allegata al progetto, l'ipotesi di ristrutturazione con ampliamento era stata formulata con riferimento alle norme all'epoca vigenti per le "zone agricole" (articolo 16 delle NTA) che consentivano la realizzazione di una nuova unità immobiliare a uso abitativo con superficie utile abitabile di 110 metri quadrati e superficie non residenziale di 60 metri quadrati.

Sempre secondo la relazione tecnica, il fabbricato esistente aveva una superficie utile abitabile complessiva di 50,60 metri quadrati, della quale si prevedeva di utilizzare il piano primo come vano accessorio (soffitta) per una superficie di 22,30 metri quadrati, restando una superficie utile abitabile al piano terra di $(50,60 - 22,30) = 28,30$ metri quadrati. Questo dato lascia adito a dubbi in quanto nella generalità dei casi al maggior spessore dei muri al piano terra corrisponde una superficie minore al piano terra rispetto a quella del piano primo.

Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un ampliamento dell'originario fabbricato con una nuova struttura realizzata in muratura ordinaria con solaio di piano e copertura in latero cemento, nonché la costruzione di un porticato in legno sulla facciata "lato sud est" (in realtà, sud ovest). La parte di nuova edificazione comprendeva un piano seminterrato a uso accessorio con superficie di 37,50 metri quadrati oltre a "volumi tecnici" non utilizzabili e un piano terra a uso civile abitazione con superficie utile di 89,80 metri quadrati.

Secondo la relazione tecnica, la superficie utile abitabile finale era prevista in 109,70 metri quadrati, con superficie utile degli accessori prevista in 59,80 metri quadrati.

In realtà, secondo i dati forniti dal progettista, la superficie utile finale avrebbe dovuto essere pari a $(28,30 + 89,80) = 118,10$ metri quadrati mentre la superficie degli accessori corrisponde a quanto indicato in relazione: $(22,30 + 37,50) = 59,80$ metri quadrati.

La finitura esterna prevedeva la messa in opera di intonaco nel fabbricato di vecchia costruzione e il rivestimento in pietra delle facciate della nuova costruzione realizzata in ampliamento.

Per la gestione delle acque reflue era prevista la messa in opera di una fossa tricamerale con successiva dispersione mediante subirrigazione.

Per quanto riguarda la strada di accesso, il progetto prevedeva la sistemazione della preesistente strada rurale per renderla praticabile dai mezzi di cantiere, con inghiaatura e messa in opera di canalette trasversali in legno.

In data 23.08.2004, con il prot. 11006 - C.E. n. 1102/2004, il comune di Castelnuovo di Garfagnana

rilasciò l'autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico per la realizzazione delle opere previste e nella stessa data del 23.08.2004 fu rilasciata anche la concessione edilizia n. 1102 - pratica edile n. 1102/2004 - prot. 9314/2004.

Il progetto strutturale fu acquisito dall'ufficio del Genio Civile (all'epoca, "ufficio regionale per la tutela del territorio") di Lucca in data 18.08.2004, n. 12031 - risposta prot. 104966 del 27.08.2004.


Dato il protrarsi dei lavori, in data 27.08.2007, con nota prot. 11270, il comune di Castelnuovo di Garfagnana rilasciò una proroga di un anno della concessione edilizia n. 1102/2004, con la precisazione che "i lavori dovranno essere quindi ultimati entro e non oltre il giorno 23.08.2008".

In data 30.09.2008 fu depositata con protocollo 12796 una DIA "per l'esecuzione dei lavori di ultimazione di fabbricato, inerenti opere edilizie da realizzare esternamente al fabbricato, realizzazione di accesso esterno per accedere alla soffitta e integrazione impianti tecnologici mediante installazione di impianto fotovoltaico".

La relazione tecnica precisava che i lavori previsti riguardavano l'ultimazione del fabbricato autorizzato con concessione edilizia n. 1102/2004, con realizzazione delle seguenti opere:

- trasformazione in porta di una finestra al piano primo del vecchio fabbricato, con costruzione di rampa di accesso esterna, non essendo stata costruita la scala interna prevista nel progetto approvato;
- realizzazione di intonaco in corrispondenza delle facciate del vecchio fabbricato e delle facciate nord ovest e nord est dell'ampliamento;
- realizzazione rivestimento in pietra faccia a vista delle rimanenti facciate dell'ampliamento;
- messa in opera pavimentazione della terrazza con mattonelle posate a colla;
- messa in opera pavimentazione del portico con mattonelle posate a colla;
- installazione di ringhiere sulla terrazza;
- sistemazione terreno circostante il fabbricato per realizzazione vialetti e giardino;
- messa in opera di impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato.

In data 21.01.2010 fu depositata con il protocollo 779 la comunicazione di ultimazione lavori nella quale si precisava che "i lavori sono ultimati in tutte le loro parti per quanto concerne l'interno del fabbricato, inerente il piano seminterrato e terra, ove è posta l'unità abitativa, mentre rimangono da completare, il piano primo, e tutti i lavori di sistemazione esterna, oltre all'installazione dell'impianto fotovoltaico".

In pari data 21.01.2010 fu depositata con il protocollo 780 l'attestazione di abitabilità e agibilità alla quale erano allegati l'accatastamento del fabbricato, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 10.09.2009 dalla ditta Tognini Giuliano, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico ("impianto di sola adduzione acqua potabile per bagni e cucina, sia calda che fredda") rilasciato dalla ditta  in data 15.06.2009, n. 60 e la relazione a lavori ultimati depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Lucca - lettera di trasmissione prot. 95455 / 87196 / 12031 in data 02.08.2005.

Lo stato attuale del fabbricato oggetto di stima presenta differenze sia rispetto agli elaborati grafici delle pratiche edilizie, sia rispetto alle planimetrie catastali depositate.

Al piano seminterrato, i "volumi tecnici" che avrebbero dovuto essere inaccessibili sono in realtà utilizzabili a seguito dell'apertura di porte e anche di una finestra non previste nel progetto autorizzato. Nella planimetria catastale dell'unità 7960 sub. 1, il "volume tecnico" che è direttamente a contatto con l'autorimessa, sulla sinistra di chi entra dal portone carrabile, è rappresentato come "cantina", con porta di comunicazione con l'autorimessa.

Al piano seminterrato e al piano terra non è stato realizzato il rivestimento in pietrame delle murature esterne lato sud est e sud ovest.

Al piano terra il portico è stato realizzato con colonne in profilati metallici della serie HEA 140 anziché in legno e con pavimentazione in tavole di legno grezze anziché piastrelle posate a colla; inoltre, non è presente il marciapiedi sui lati sud ovest e sud est che avrebbe dovuto consentire

anche l'accesso al balcone. Il balcone è al grezzo, privo di ringhiera e di pavimentazione in piastrelle.

Al piano primo dell'originario fabbricato non è stata realizzata la trasformazione in porta della finestra lato nord est e non è stata costruita la rampa esterna, per cui il vano destinato a soffitta è attualmente inaccessibile.

Nel fabbricato, al momento dei sopralluoghi, era presente anche un impianto di riscaldamento a pannelli radianti messi in opera nel pavimento del piano terra, collegato a una caldaia a gas gpl e legna installata nell'autorimessa al piano seminterrato.

Sulla copertura della porzione di fabbricato di nuova costruzione sono stati messi in opera pannelli fotovoltaici e pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria.

Le difformità riscontrate appaiono in parte non sanabili soprattutto per quanto riguarda l'utilizzo come "cantina" dei "volumi tecnici inaccessibili" con realizzazioni di superfici utili maggiori di quelle consentite dalle norme urbanistiche vigenti all'epoca di realizzazione del fabbricato. Questo comporterà la chiusura dei vani autorizzati come "inaccessibili", con necessità di spostamento in altra sede degli apparati tecnici collegati all'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria che attualmente si trovano nel "volume tecnico" accessibile dall'autorimessa.

Dato che l'immobile si trova in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, la chiusura della finestra non regolare al piano seminterrato e la mancata realizzazione di intonaco e rivestimento in pietra delle facciate esterne dovranno essere autorizzate anche dal punto di vista paesaggistico, prima della presentazione della relativa pratica edilizia.

Sarà necessario, dopo la chiusura dei vani di cui trattasi, procedere al deposito di una nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare 7960 sub. 1, senza la rappresentazione della "cantina" ricavata nel "volume tecnico inaccessibile" a confine con l'autorimessa.

La messa in opera dei pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria e di pannelli fotovoltaici in aderenza alla falda del tetto rientra al momento attuale fra le opere di "ordinaria manutenzione" se realizzata fuori dalle zone urbanistiche "A" e secondo l. D.L. 17/2022, articolo 9, non è soggetta ad autorizzazione paesaggistica se non sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 136, comma 1, lettere b) e c).

Sarà comunque necessario acquisire le dichiarazioni di conformità dell'impianto di riscaldamento, dei pannelli fotovoltaici e dei pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria (non reperite) e sarà necessario rinnovare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dopo il ripristino della funzionalità dello stesso a seguito dell'incendio che ha interessato il fabbricato.

E' da segnalare che il serbatoio interrato di gas gpl (per il quale non è stata reperita alcuna autorizzazione o dichiarazione di conformità) e l'impianto di trattamento delle acque reflue si trovano su terreno di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, i beni oggetto di stima si trovano in zona "aap" - aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio (inedificabile), regolata dall'art. 54 delle NTA.

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali" in quanto compresa nell'area contigua del parco regionale Alpi Apuane.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 1102 / 2004**, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato per civile abitazione in località Al Ceppo - Cerretoli, presentata il 12/07/2004 con il n. 9314 di protocollo, rilasciata il 23/08/2004 con il n. 1102 - prot. 9314/2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

E' presente una richiesta di proroga per l'ultimazione dei lavori depositata in data 23/08/2007, prot. 11001, proroga concessa con scadenza al 23/08/2008. I lavori di ampliamento sono stati successivamente ultimati con DIA n. 2355/2008.

Dichiarazione Inizio Attività **N. 2355 / 2008**, intestata a [REDACTED], per lavori di

ultimazione di fabbricato, comprese la realizzazione di un accesso esterno alla soffitta e l'integrazione degli impianti tecnologici con messa in opera di impianto fotovoltaico, presentata il 30/09/2008 con il n. 12796 di protocollo, agibilità del 21/01/2010 con il n. 780 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari urbane 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione A, foglio 13 del catasto di Castelnuovo di Garfagnana.

Comunicazione fine lavori depositata in data 21.01.2010, prot. 779 e attestazione di abitabilità e agibilità depositata in data 21.01.2010, prot. 780. Nella pratica sono presenti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico (solo adduzione di acqua calda e fredda ai bagni e alla cucina) e la relazione finale dei lavori depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Lucca. Lo stato attuale del bene oggetto di stima presenta difformità rispetto agli atti autorizzativi meglio evidenziate nella descrizione generale delle pratiche edilizie.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona "aap" - aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 52 NTA (vedi allegato). Il titolo è riferito solamente al unità immobiliari 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione B, foglio 13 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana. La zona è sottoposta anche a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera f) "i parchi e le riserve nazionali o regionali" in quanto compresa nell'area contigua del parco regionale Alpi Apuane.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le parti di fabbricato autorizzate come "volumi tecnici inaccessibili" sono in realtà utilizzati come cantine con apertura di porte interne e di una finestra e non sono stati realizzati i rivestimenti in intonaco e pietrame delle pareti esterne del fabbricato (eccetto il lato sul est della parte di vecchia costruzione). E' inoltre presente una tettoia abusiva in legno e lamiera (da demolire) sulla facciata lato nord est del fabbricato. La superficie utile dei vani abitabili dovrà essere verificata ed eventualmente riportata alla superficie massima di legge.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere murarie e demolizione tettoia (importo indicativo): €3.000,00
- spostamento impianti tecnologici (importo indicativo): €3.000,00
- predisposizione SCIA edilizia e direzione lavori tecnica: €1.500,00
- diritti di segreteria per deposito SCIA: €60,00
- pratica per autorizzazione paesaggistica: €1.500,00
- diritti di segreteria per pratica autorizzazione paesaggistica: €100,00

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 7960 sub. 1 e 7960 sub. 2, sezione B, foglio 13 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

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



difformità "volumi tecnici" al piano seminterrato

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato rilevato un leggero spostamento di alcuni divisori interni, al di fuori della tolleranza di legge (il rilievo dell'immobile è difficoltoso a seguito dell'incendio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito CILA a opere realizzate, con corresponsione della sanzione amministrativa minima di €1.000,00

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito CILA a lavori ultimati: €500,00
- sanzione amministrativa minima: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 7960 sub. 1, sezione B, foglio 13 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

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



difformità nella disposizione dei divisori interni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dopo la chiusura dei "vani tecnici" resi abusivamente praticabili e dopo la sanatoria delle modifiche alle tramezzature interne al piano terra, sarà necessario depositare una nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare 7960 sub. 1 e un nuovo elaborato planimetrico

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

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuova planimetria catastale: €200,00
- predisposizione nuovo elaborato planimetrico: €100,00
- predisposizione e deposito pratica DOCFA: €250,00
- diritti per deposito pratica DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a "volume tecnico" al piano seminterrato compreso nella planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare 7960 sub. 1, sezione B, foglio 13 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. E' opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dopo la sanatoria delle difformità interne al piano terra e dopo la chiusura dei "vani tecnici" al piano seminterrato illegittimamente trasformati in cantine.



stralcio planimetria catastale in atti con la "cantina" da cancellare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dopo il ripristino a seguito dell'incendio sarà necessario rinnovare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato, previa verifica dello stato dell'impianto dopo il ripristino della funzionalità dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico delle unità immobiliari 7960 sub. 1 e 7960

sub. 2, sezione B, foglio 13 del catasto fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è alta perché non vi sono garanzie che l'impianto sia conforme alle vigenti norme e allo stato non si conoscono le opere necessarie per il ripristino dopo l'incendio.

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato, previa verifica dello stato dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a impianto fotovoltaico unità immobiliare abitativa 7960 sub. 1. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è alta perché non vi sono garanzie che l'impianto sia conforme alle vigenti norme e allo stato non si conosce se siano necessarie opere per il ripristino dopo l'incendio.

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di pannelli solari per produzione acqua calda sanitaria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato, previa verifica dello stato dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a impianto fotovoltaico unità immobiliare abitativa 7960 sub. 1. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è alta perché non vi sono garanzie che l'impianto sia conforme alle vigenti norme e allo stato non si conosce se siano necessarie opere per il ripristino dopo l'incendio.

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato, previa verifica dello stato dell'impianto dopo il ripristino della funzionalità dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a impianto termico unità immobiliare abitativa 7960 sub. 1. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. La criticità è alta perché non vi sono garanzie che l'impianto sia conforme alle vigenti norme e allo stato non si conoscono le opere necessarie per il ripristino dopo l'incendio.

BENI IN CASTELNUOVO DI GARFAGNANA LOCALITÀ AL CEPPO 67, FRAZIONE

CERRETOLI

ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione unifamiliare con autorimessa privata a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA località Al Ceppo 67, frazione Cerretoli, della superficie commerciale di **151,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di un fabbricato unifamiliare con annessa autorimessa privata localizzato in un contesto rurale, accessibile attraverso una strada di difficile percorribilità, privo di terreno pertinenziale e con difformità rispetto agli atti autorizzativi. La strada di accesso e il terreno circostante il fabbricato non sono interessati dal pignoramento immobiliare.

Il bene è attualmente inagibile a causa di un incendio verificatosi in data 08.06.2022, cui ha fatto seguito l'ordinanza sindacale di inagibilità n. 8 del 09.06.2022.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 3,07 (media vani abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 7960 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: località Al Ceppo 67, piano: S1 - T - 1, intestato a [REDACTED], proprietaria per 1/2 - [REDACTED] proprietario per 1/2, derivante da costituzione in data 03.06.2009, pratica LU0098606 - n. 1524.1/2009
Coerenze: [REDACTED] su ogni lato
- foglio 13 particella 7960 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 28,46 Euro, indirizzo catastale: località Al Ceppo 67, piano: S1, intestato a [REDACTED] 3, proprietaria per 1/2 - [REDACTED] n. [REDACTED] proprietario per 1/2, derivante da costituzione in data 03.06.2009, pratica LU0098606 - n. 1524.1/2009
Coerenze: [REDACTED] su ogni lato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2004.



veduta della parte sud est del fabbricato oggetto di stima (il terreno circostante non è interessato dal pignoramento)



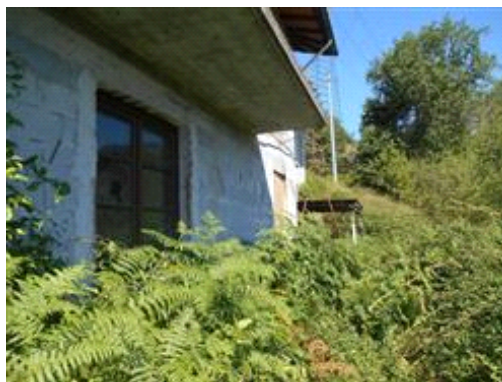
veduta del porticato nella parte centrale del fabbricato, con i sovrastanti pannelli degli impianti fotovoltaico e di produzione acqua calda sanitaria

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



veduta della parte nord ovest del fabbricato oggetto di stima (il terreno circostante non è interessato dal pignoramento)



veduta della facciata lato nord est, praticamente inaccessibile a causa dello sviluppo della vegetazione (in secondo piano, la tettoia abusiva da demolire)

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km circa

nella media ★★★★★★★★

ferrovia distante 4 km circa

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica.

Si accede al fabbricato oggetto di stima percorrendo una strada privata che si sviluppa sui beni di proprietà degli esecutati ma non interessati da pignoramento immobiliare.

Si accede al piano terra del fabbricato di abitazione attraverso un loggiato della superficie di circa 34,10 metri quadrati e con altezza utile compresa fra circa 4,30 e circa 2,95 metri, con struttura della copertura in legno e tavelle in cotto in parte inserita nella muratura portante della costruzione e in parte sorretta da quattro colonne in profilati metallici HEA 140.

Il portone principale, in legno, con due ante di diverse dimensioni, si apre su un piccolo ingresso della superficie di circa 2,53 metri quadrati che comunica con il soggiorno e con il disimpegno di accesso alle camere.

Di fronte a chi entra si trova la porta a due ante con parte superiore ad arco che consente di accedere al soggiorno, ampio locale in angolo della superficie di circa 24,39 metri quadrati, con copertura rappresentata dall'intradosso del tetto con struttura in legno e tavelle in cotto e con altezza utile

compresa fra circa 3,10 e circa 4,30 metri. Il soggiorno è munito di una finestra in legno con vetri doppi con affaccio verso nord est e di una porta finestra in legno con vetri doppi con affaccio verso sud est e che consente di accedere al balcone esterno.

Il balcone, con finiture al grezzo, privo di pavimentazione e di ringhiera ha una superficie di circa 13,33 metri quadrati (ricavata dal progetto dato che il balcone non è accessibile).

Sulla destra di chi entra nel soggiorno si trova un'ampia apertura priva di porta che consente di accedere alla cucina, vano della superficie di circa 11,47 metri quadrati con copertura rappresentata all'intradosso del tetto con struttura in legno e tavelle in cotto e con altezza utile compresa fra circa 3,46 e circa 4,30 metri. Nella cucina si trovano due finestre e una porta finestra in legno, con vetri semplici: le finestre hanno affaccio verso sud ovest e verso sud est mentre la porta finestra ha affaccio verso nord ovest, al di sotto del loggiato che protegge la porta di ingresso.

Sulla sinistra di chi entra dalla porta di ingresso si trova un disimpegno della superficie di circa 10,70 metri quadrati che consente di accedere agli altri vani dell'abitazione.

Entrando nel disimpegno, sulla destra si apre la porta del vano scale di comunicazione con il piano seminterrato, locale della superficie di circa 3,81 metri quadrati nel quale si trova una scala in legno non utilizzabile in quanto seriamente danneggiata dall'incendio.

Sempre sulla destra di chi entra nel disimpegno, dopo la porta del vano scale si trova la porta di un antibagno della superficie di circa 2,54 metri quadrati, con un armadio per la biancheria, superato il quale si raggiunge l'unico servizio igienico efficiente dell'unità immobiliare. Questo bagno ha una superficie di circa 4,62 metri quadrati, è attrezzato con una cabina doccia in muratura ed è munito di una finestra in legno con vetri doppi con affaccio verso nord est.

Superati l'antibagno e il bagno, sempre sulla destra di chi entra nel disimpegno si trovano due camere da letto.

La prima camera ha una superficie di circa 11,57 metri quadrati (idonea a ospitare un solo letto), con altezza di circa 2,71 metri ed è dotata di una finestra in legno con vetri doppi con affaccio verso nord est. La seconda camera ha una superficie di circa 10,18 metri quadrati (idonea a ospitare un solo letto), con altezza di circa 2,72 metri ed è dotata di una finestra in legno con vetri doppi con affaccio verso nord est.

Sulla sinistra di chi entra nel disimpegno si trova la terza camera da letto, con superficie di circa 10,00 metri quadrati (idonea a ospitare un solo letto) e con altezza di circa 2,73 metri, dotata di una finestra in legno con vetri doppi con affaccio verso sud ovest, al di sotto del loggiato che protegge la porta di ingresso.

Superata la terza camera, sempre sulla sinistra di chi entra nel disimpegno, si trova un piccolo vano della superficie di circa 2,62 metri quadrati sul quale si aprono le porte degli ultimi due locali del piano terra, rappresentati da una quarta camera da letto e da un bagno non completato e non utilizzabile.

La quarta camera da letto ha una superficie di circa 14,06 metri quadrati (idonea a ospitare due letti), con altezza di circa 2,70 metri, ed è dotata di due finestre in legno con vetri doppi con affaccio rispettivamente verso sud ovest e verso nord est.

Il bagno non completato ha una superficie di circa 6,21 metri quadrati, è privo di pavimento, rivestimenti e sanitari e ha le pareti rivestite con intonaco grezzo pronto per la posa in opera delle piastrelle di rivestimento.

Al di sopra della quarta camera e del bagno non ultimato, nel vecchio corpo di fabbrica dell'originaria costruzione rurale, si trova un vano a uso soffitta attualmente inaccessibile che secondo gli elaborati grafici di progetto ha una superficie di circa 24,72 metri quadrati e altezza utile compresa fra circa 2,59 e circa 2,13 metri. Questa soffitta è dotata di tre finestre in legno (di vecchia costruzione, rovinata e prive di vetri): due con affaccio verso sud ovest e una con affaccio verso nord est.

L'unità immobiliare abitativa è completata dalla cantina - vano scale al piano seminterrato in cui si trova la scala in legno - danneggiata dall'incendio - che un tempo metteva in comunicazione il piano terra con il piano seminterrato. Questo vano ha una superficie di circa 15,09 metri quadrati (compreso lo spazio occupato dalla scala), è munito di una finestra con affaccio verso nord est (oggi mancante in quanto distrutta dall'incendio, con vano finestra chiuso da un pannello in legno) e al momento dei

sopralluoghi era occupato da materiale vario bruciato nel corso dell'incendio, con resti di elettrodomestici e arredi completamente rovinati e con presenza di un radiatore dell'impianto di riscaldamento deformato dal calore delle fiamme. Questo vano ha pareti e soffitto intonacati, con evidenti danni da incendio sul soffitto che presenta numerose "pignatte" in laterizio "scoppiate" per il calore.

Sempre al piano seminterrato si trovano tre ulteriori locali, descritti negli elaborati di progetto come "volumi tecnici" inaccessibili, i quali in realtà sono stati resi usufruibili in maniera illegittima con apertura di porte e di una finestra.

A nord ovest della cantina - vano scale si trova un primo "volume tecnico" della superficie di circa 17,24 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,74 metri, trasformato in cantina e dotato di una finestra con affaccio verso nord est, cui fa seguito un secondo "volume tecnico" trasformato in cantina, della superficie di circa 7,02 metri quadrati, privo di finestre ma con la predisposizione di un'apertura verso nord est attualmente murata il cui vano chiuso con mattoni pieni è visibile dall'esterno della costruzione, al di sotto della tettoia abusiva in legno e lamiera da demolire.

Il terzo "volume tecnico" illegittimamente reso praticabile è accessibile dall'autorimessa, ha una superficie di circa 12,88 metri quadrati e un'altezza di circa 2,71 metri, è privo di finestre e ospita alcune parti degli impianti tecnologici e di riscaldamento.

Infine, sempre al piano seminterrato, si trova l'autorimessa censita in catasto con il numero 7960 sub. 2, rappresentata da un unico vano della superficie di circa 28,53 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,71 metri, dotata di una finestra in legno con affaccio verso nord est e di un portone carrabile metallico a due ante ad apertura manuale che si affaccia in direzione sud est sul terreno di proprietà degli esecutati non interessato dal pignoramento immobiliare. L'autorimessa comunica direttamente anche con la cantina - vano scale in posizione centrale e ha pareti e soffitto intonacati, con evidenti danni da incendio sul soffitto il quale presenta numerose "pignatte" in laterizio "scoppiate" per il calore.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di pietrame nella porzione di vecchia costruzione e in blocchi di conglomerato cementizio nell'ampliamento. I solai di piano, per quanto visibile, sono in latero cemento e il tetto, sempre nelle parti visibili, ha struttura in legno con travetti e interposte "tavelle" in cotto.

I vani abitabili sono intonacati e i pavimenti del piano terra sono rappresentati da un pavimento "flottante" realizzato con elementi a incastro in laminato plastico.

Le finestre del piano terra sono dotate di scurettili interni e sono prive di protezioni esterne e le porte interne sono in legno, tinteggiate di colore chiaro. La finestra della terza camera, al momento dei sopralluoghi, appariva forzata da ignoti e danneggiata.

Secondo quanto riferito allo scrivente nel corso dei sopralluoghi, esiste al piano terra del fabbricato un impianto di riscaldamento "a pannelli radianti" nel pavimento dei locali, alimentato da una caldaia a legna e gas gpl messa in opera nell'autorimessa che si avvale anche dell'acqua calda prodotta dai pannelli solari esistenti sul tetto del fabbricato.

Esiste nel disimpegno centrale al piano terra una botola sul soffitto per accedere a un sottotetto di altezza ridotta.

Tutto il fabbricato, a eccezione delle camere sul lato nord ovest, è stato pesantemente danneggiato da un incendio sviluppatosi per motivi accidentali nel giugno del 2022, in conseguenza del quale è stata emessa l'ordinanza sindacale n. 8/2022 che disponeva l'inagibilità dell'immobile fino alla realizzazione delle opere di ripristino dello stesso.

Per l'accesso ai fini della predisposizione della perizia, lo scrivente ha ottenuto specifica autorizzazione dal Corpo Polizia Municipale Garfagnana, sentito il responsabile dei Vigili del Fuoco di Lucca, e l'accesso è stato eseguito alla presenza dell'Agente della Polizia Municipale Fabrizio Pieroni.

L'incendio ha completamente rovinato le porte interne al piano seminterrato, la scala in legno di comunicazione fra il piano terra e il piano seminterrato e anche gli impianti tecnologici dovranno essere oggetto di revisione e ripristino prima di essere nuovamente utilizzabili.

I vani al piano seminterrato e al piano terra, a eccezione delle camere lato nord ovest, sono

completamente anneriti dalla fuliggine e anche i pavimenti, gli arredi e i materiali esistenti sul posto sono coperti da una patina nera.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre a due ante realizzati in legno. vetri con vetrocamera e scuretti interni, infissi in parte danneggiati dall'incendio che ha interessato il fabbricato

nella media 

infissi interni: porte a una o due ante realizzati in legno massello. tinteggiate di colore chiaro, molto rovinate dall'incendio che ha interessato il fabbricato

mediocre 

manto di copertura: realizzato in tegole laterizie

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in non presente. Secondo il progetto le pareti esterne avrebbero dovuto essere in parte intonacate e in parte rivestite in pietrame faccia a vista: al momento dei sopralluoghi non erano presenti né intonaco, né rivestimento in pietrame

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in elementi a incastro in laminato plastico "flottanti". quasi totalmente danneggiata dall'incendio che ha interessato il fabbricato, coperta da una patina nera

scarso 

plafoni: realizzati in latero cemento. danneggiati nella parte inferiore (piano seminterrato) dall'incendio che ha interessato il fabbricato

nella media 

portone di ingresso: portone a due ante (una di minori dimensioni) realizzato in legno massello. danneggiato dal fumo dell'incendio

al di sotto della media 

scale: interna con rivestimento in legno. scala in legno fortemente danneggiata e resa impraticabile dall'incendio

pessimo 

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco di cemento. intonaci danneggiati dall'incendio al piano seminterrato e quasi completamente anneriti dal fumo al piano terra

molto scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'originario impianto era dotato di dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta Tognini, ma è stato danneggiato dall'incendio e dovrà essere ripristinato

scarso 

fognatura: impianto di trattamento autonomo la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni in materiale plastico con recapito in subirrigazione conformità: non rilevabile. Secondo le informazioni reperite, i reflui vengono trattati in fossa tricamerale e dispersi mediante subirrigazione: tutto l'impianto di trattamento dei



reflui si trova nel terreno di proprietà degli esecutati non interessato dal pignoramento immobiliare

idrico: sottotraccia con alimentazione in per gravità, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto pubblico conformità: non rilevabile

nella media

termico: impianto autonomo con alimentazione in caldaia combinata a legna e gas gpl i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento al piano terra, presenza di un radiatore al piano seminterrato conformità: non rilevabile. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità; secondo le informazioni ricevute l'impianto utilizza l'acqua calda prodotta dai pannelli presenti sul tetto del fabbricato. L'impianto è stato danneggiato dall'incendio e alcuni componenti si trovano nei "volumi tecnici" che dovranno essere resi inaccessibili come da progetto autorizzato

mediocre

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta in conglomerato cementizio armato. privo di pavimentazione e di ringhiera

mediocre

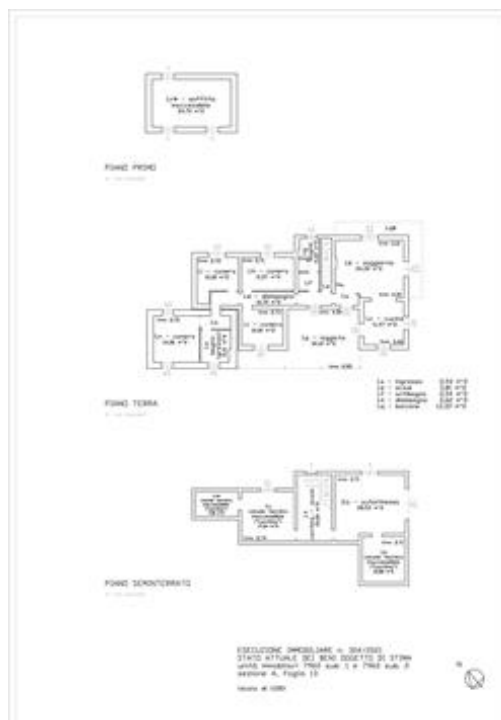
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1.a - ingresso (piano terra)	2,53	x	100 %	=	2,53
1.b - soggiorno (piano terra)	24,39	x	100 %	=	24,39
1.c - cucina (piano terra)	11,47	x	100 %	=	11,47
1.d - disimpegno (piano terra)	10,70	x	100 %	=	10,70
1.e - vano scale (piano terra)	3,81	x	100 %	=	3,81
1.f - antibagno (piano terra)	2,54	x	100 %	=	2,54
1.g - bagno (piano terra)	4,62	x	100 %	=	4,62
1.h - camera (piano terra>)	11,57	x	100 %	=	11,57
1.i - camera (piano terra)	10,18	x	100 %	=	10,18
1.l - camera (piano terra)	10,00	x	100 %	=	10,00
1.m - disimpegno (piano terra)	2,62	x	100 %	=	2,62
1.n - camera (piano terra)	14,06	x	100 %	=	14,06
1.o - bagno (piano terra - finiture al grezzo)	6,21	x	50 %	=	3,11
1.p - loggiato (piano terra)	34,10	x	30 %	=	10,23

1.q - balcone (piano terra - finiture al grezzo)	13,33	x	15 %	=	2,00
1.r - soffitta (piano primo - inaccessibile)	24,72	x	25 %	=	6,18
1.s - "volume tecnico" (piano seminterrato - da rendere inaccessibile)	12,88	x	0 %	=	0,00
1.t - cantina - scale (piano seminterrato)	15,09	x	50 %	=	7,55
1.u - "volume tecnico" (piano seminterrato - da rendere inaccessibile)	17,24	x	0 %	=	0,00
1.v - "volume tecnico" (piano seminterrato - da rendere inaccessibile)	7,02	x	0 %	=	0,00
2.a - autorimessa (piano seminterrato)	27,53	x	50 %	=	13,77
Totale:	266,61				151,31



stato attuale dei beni oggetto di stima

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di un fabbricato di recente realizzazione derivato dall'ampliamento di una originaria costruzione rurale. I lavori di ristrutturazione e ampliamento non sono mai stati completati e le facciate esterne appaiono "grezze", con la superficie dei blocchi in cemento a vista e con la presenza di "riprese" metalliche destinate ad assicurare la stabilità del rivestimento in pietra mai messo in opera.

Il bene si trova in zona agricola, a "mezza costa", con veduta sulle Alpi Apuane, ma la zona è penalizzata dalla presenza di un elettrodotto ad alta tensione che quasi sovrasta l'abitazione oggetto di stima.

L'accesso avviene attraverso una strada privata (non interessata dal pignoramento immobiliare) che nell'ultimo tratto è stretta e ripida e presenta una superficie in cemento rinforzato con rete elettrosaldata: La superficie in cemento è danneggiata in più punti, lasciando scoperta la sottostante rete metallica.

L'immobile si presenta ben strutturato in rapporto alla localizzazione, con un ampio loggiato sull'ingresso con affaccio verso sud ovest. La superficie utile rilevata è pari a circa 114,70 metri quadrati e i vani comprendono una cucina, un ampio soggiorno - pranzo, quattro camere (tre a un posto letto e una a due posti letto), un bagno con antibagno e un secondo bagno mai completato e con finiture al grezzo. Il balcone esistente è al grezzo, privo di pavimentazione e di ringhiera.

Sono presenti anche cantine e soffitte (la soffitta è attualmente inaccessibile) per una superficie utile di circa 39,81 metri quadrati e un'autorimessa della superficie utile di circa 27,53 metri quadrati nella quale si trova anche la caldaia mista legna - gpl dell'impianto di riscaldamento.

I "volumi tecnici" al piano seminterrato che erano stati autorizzati come "inaccessibili" e che sono stati illegittimamente trasformati in cantine dovranno essere riportati alla condizione di "inaccessibilità" con chiusura delle porte e della finestra realizzate per renderli fruibili.

Oltre alla assoluta mancanza di spazi esterni di pertinenza, l'immobile è anche penalizzato dal fatto che nel mese di giugno 2022 è stato interessato da un incendio che ha provocato vasti danni e ha comportato la dichiarazione di inagibilità di cui all'ordinanza sindacale n. 8/2022 e prima di essere nuovamente utilizzato dovrà essere oggetto di opportuni interventi di ripristino.

Il bene pignorato è rappresentato dalle sole abitazione con loggiato ed autorimessa, le cui mura esterne e il loggiato confinano con i rimanenti beni degli esecutati non oggetto di pignoramento immobiliare. La mancanza di una congrua superficie di terreno a corredo dell'immobile influisce negativamente sulla stima.

Detto questo, è da considerare la situazione di generale crisi del mercato immobiliare locale, con sostanziale riduzione della presenza di acquirenti stranieri (come gli esecutati) per i quali i fabbricati indipendenti in un contesto rurale, corredati da adeguata superficie di terreno, erano molto appetibili fino a non molti anni or sono.

La banca dati immobiliare "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate riporta valori unitari di riferimento per il primo trimestre 2022 compresi fra circa 700,00 e circa 1.050,00 €a metro quadrato di superficie netta per le "abitazioni civili" nella zona, mentre la banca dati "Borsino Immobiliare" riporta quotazioni leggermente inferiori comprese fra circa 662,00 e circa 830,00 €a metro quadrato per le "abitazioni in stabili di fascia media". In ogni caso, il valore medio unitario dell'autorimessa può essere assunto pari a circa il 50 % del valore medio unitario delle abitazioni.

Non sono stati reperiti presso le locali agenzie immobiliari offerte di immobili posti in vendita nella zona in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Tenuto conto dei dati rilevati, della consistenza del fabbricato oggetto di stima, delle penalizzazioni derivanti dalla mancanza di terreno di pertinenza e dalla necessità di eseguire sostanziali opere di ripristino a causa dell'incendio del giugno 2022, lo scrivente ritiene applicabile al caso concreto un valore unitario di stima di base compreso fra circa 450,00 e circa 500,00 € a metro quadrato di superficie lorda, per un valore di stima di base complessivo "a corpo" pari a € 70.000,00 in conto totale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia immobiliare "Il Parco", Castelnuovo di Garfagnana - Agenzia "Immobiliare Ronconi", Castelnuovo di Garfagnana - ricerca on line , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare "Geopoi, Agenzia delle Entrate" - Osservatorio "Borsino Immobiliare"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione unifamiliare con autorimessa privata	151,31	0,00	70.000,00	70.000,00
				70.000,00 €	70.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si tratta di un fabbricato non comodamente divisibile, pignorato per i diritti complessivi di proprietà per 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 12.860,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.140,00
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.428,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 12,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.700,00

data 25/01/2023

il tecnico incaricato
Dottore Agronomo Luigi Casanovi