



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

277/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Juliet s.p.a.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2023

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

CASANOV LUIGI
2023.11.20 11:23:16
CN=CASANOV LUIG
O=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N-Isr. 157
DOTTORE AGRONOMO
LUIGI
RSA/2048-b7a

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 277/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLICANO via Roma snc, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di 27,07 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di un piccolo appartamento al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione nel quale si trovano due unità immobiliari della stessa proprietà, accessibile dall'ingresso comune che si apre sulla pubblica via Roma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di metri 2,72 (media). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6702 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 104,45 Euro, indirizzo catastale: via Roma s.n.c., piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da unità immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: [REDACTED] e via Roma

Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Gallicano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.

A.1 altro fabbricato, composto da ingresso comune alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6, identificato con il numero 6702 sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6702 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: via Roma, piano: T, intestato a bene comune non intestato in catasto, derivante da unità immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: via Roma, [REDACTED] e beni [REDACTED]

Si tratta di un piccolo ingresso censito in catasto come "bene comune non censibile" comune alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6. Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Gallicano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

B appartamento a GALLICANO via Roma snc, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di 81,02 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di un appartamento sviluppato sui piani primo e secondo di un fabbricato composto da due unità immobiliari della stessa proprietà, corredato da ingresso, vano scale e ripostiglio sottoscala al piano terra. L'appartamento è accessibile da un vano che si apre sulla pubblica via Roma, vano a comune con la seconda unità immobiliare dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di metri

2,58 (media).Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6702 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 188,02 Euro, indirizzo catastale: via Roma s.n.c., piano: T - 1 - 2, intestato a [REDACTED], derivante da unità immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: beni [REDACTED] e via Roma

Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Galliciano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.

B.1 altro fabbricato, composto da ingresso comune alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6, identificato con il numero 6702 sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6702 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: via Roma s.n.c., piano: T, intestato a bene comune non intestato in catasto, derivante da unità immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: via Roma, [REDACTED] e beni [REDACTED]

Si tratta di un piccolo ingresso censito in catasto come "bene comune non censibile" comune alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6. Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Galliciano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,12 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 57.300,00
Data della valutazione:	20/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di stima erano liberi e in stato di abbandono. E' stato possibile eseguire gli accessi solo con l'intervento del custode giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2011 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 104008 / 22726 di repertorio, iscritta il 04/07/2011 a Lucca ai nn. 1716 part. - 10529 gen., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro [REDACTED], derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 190.000,00.

Importo capitale: 95.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto di Galliciano, sezione A, ALA, particelle 6702 sub. 5 (abitazione di tipo popolare), 6702 sub. 6 (abitazione di tipo popolare) e 6702 sub. 4 (ente comune).

L'attuale rappresentazione catastale dei beni di cui trattasi è: sezione A, foglio 5, unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/01/2017 a firma di Tribunale di Siena ai nn. 167 di repertorio, iscritta il 16/01/2018 a Lucca ai nn. 70 part. - 605 gen., a favore di Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring banca per i servizi finanziari alle imprese spa, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 53.428,53.

Importo capitale: 51.238,38.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto di Galliciano, sezione A, ALA, particelle 6702 sub. 5 (abitazione di tipo popolare), 6702 sub. 6 (abitazione di tipo popolare) e 6702 sub. 4 (ente comune).

L'attuale rappresentazione catastale dei beni di cui trattasi è: sezione A, foglio 5, unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6. L'ipoteca interessa anche altri beni non oggetto del presente procedimento.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/09/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1407/2022 di repertorio, iscritta il 08/11/2022 a Lucca ai nn. 3079 part. - 20131 gen., a favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana - Credito Cooperativo - società cooperativa, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 12.000,00.

Importo capitale: 7.498,65.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto di Gallicano, sezione A, foglio 5, numero 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 4863 di repertorio, trascritta il 12/01/2023 a Lucca ai nn. 319 part. - 458 gen., a favore di Siena NPL 2018 srl, contro ██████████ derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto di Gallicano, sezione A, foglio 5, numeri 6702 sub. 4 (ente comune), 6702 sub. 5 (abitazione di tipo popolare) e 6702 sub. 6 (abitazione di tipo popolare).

Nella sezione D della nota sono riportate le seguenti informazioni "in data 15/09/2022 veniva notificato a ██████████ l'atto di precetto per la complessiva somma di euro 76.644,87"

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. I beni oggetto di stima sono rappresentati da due unità immobiliari della stessa proprietà, corredata da vano di ingresso a comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6, sezione A, foglio 5 del comune di Gallicano, corredate dal bene comune non censibile 6702 sub. 4, derivano dell'unità immobiliare 6702 sub. 3 per variazione in data 25.05.2011, pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 (divisione a seguito di ristrutturazione).

A sua volta, l'unità immobiliare 6702 sub. 3, sezione A, foglio 5 del comune di Gallicano derivava dalle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2 per variazione in data 02.09.2010, pratica LU0154472 - n. 11847.1/2010 (fusione e diversa distribuzione degli spazi interni).

Le unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2 sono state oggetto di differenti passaggi di proprietà in quanto in origine nel possesso di soggetti diversi.

L'unità immobiliare 6702 sub. 1 è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. prima del ventennio, il bene era intestato ai signori ██████████
██████████
██████████ per i diritti di proprietà per 1/10 ciascuna (l'usufrutto riportato in catasto in favore ██████████ si è estinto in data 14.03.1961 per morte dell'usufruttuaria e l'usufrutto riportato in catasto a favore del signor ██████████
██████████ si è estinto in data 03.12.1969 per morte dell'usufruttuario);
 2. in data 24.09.1988 si apriva la successione del signor ██████████
-

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il quale lasciava eredi per legge pro indiviso e in parti uguali i fratelli e le sorelle [REDACTED] i quali divenivano pertanto proprietari per 1/9 ciascuna;

3. in data 28.06.1991, con atto di compravendita rogato dal Notaio Roberto Tolomei, rep. 64068/11039, trascritto a Lucca il 26.07.1991, n. 7606 part. - 10406 gen., i signori [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dai [REDACTED] i diritti complessivi di proprietà per 8/9 e divenivano proprietari per 5/9 [REDACTED]

4. in data 25.07.2002 si apriva la successione del signor [REDACTED] il quale lasciava eredi per legge pro indiviso e in parti uguali la moglie [REDACTED] la figlia [REDACTED] divenivano pertanto proprietarie per 7/9 [REDACTED] e per 2/9 [REDACTED] ([REDACTED])

5. in data 10.12.2004 si apriva la successione della signora [REDACTED] la quale lasciava erede per legge la figlia signora [REDACTED] che diveniva pertanto proprietaria per 1/1 ([REDACTED])

6. in data 18.11.2010, con atto rogato dal Notaio Giampiero Petteruti rep. 103260/22171, trascritto a Lucca il 24.11.2010, n. 12652 part. - 19977 gen. la signora [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] i diritti di proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare 6702 sub. 3, sezione A, foglio 5, derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2.

L'unità immobiliare 6702 sub. 2 è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

1. prima del ventennio, il bene era intestato alle signore [REDACTED] per i diritti di proprietà per 1/4 ciascuna (derivati dalla successione in morte della signora [REDACTED])

2. in data 24.01.1984, con atto di compravendita rogato dal Notaio Niccolò Pugliese, rep. 194273/11928, trascritto a Lucca il 06.02.1984, n. 1416 part. - 1746 gen., i signori [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dalle signore [REDACTED] i diritti di proprietà per 1/1 e divenivano proprietari per 1/2 ciascuno in comune e pro indiviso;

3. in data 25.07.2002 si apriva la successione del signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il quale lasciava eredi per legge pro indiviso e in parti uguali la moglie signora [REDACTED] la figlia signora [REDACTED] divenivano pertanto proprietarie per 3/4 la signora [REDACTED] e per 1/4 la signora [REDACTED] ([REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
4. in data 10.12.2004 si apriva la successione della signora [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], la quale lasciava erede per legge la figlia signora [REDACTED] che diveniva pertanto proprietaria per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
5. in data 18.11.2010, con atto rogato dal Notaio Giampiero Petteruti rep. 103260/22171, trascritto a Lucca il 24.11.2010, n. 12652 part. - 19977 gen. la signora [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] i diritti di proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare 6702 sub. 3, sezione A, foglio 5, derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/11/2010), con atto stipulato il 18/11/2010 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 103260 / 22171 di repertorio, trascritto il 24/11/2010 a Lucca ai nn. 12652 part. - 19977 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana 6702 sub. 3, sezione A, allegato A (attuale foglio 5) del catasto fabbricati di Gallicano.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dal frazionamento dell'unità immobiliare 6702 sub. 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1984 fino al 25/07/2002), con atto stipulato il 24/01/1984 a firma di Notaio Nicolò Pugliese ai nn. 194273 / 11928 di repertorio, trascritto il 06/02/1984 a Lucca ai nn. 1416 part. - 1746 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 2.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1984 fino al 25/07/2002), con atto stipulato il 24/01/1984 a firma di Notaio Nicolò Pugliese ai nn. 194273 / 11928 di repertorio, trascritto il 06/02/1984 a Lucca ai nn. 1416 part. - 1746 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A,

allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 2.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2.

██ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

██ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

██ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

██ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. Il signor ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

████████████████████ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

████████████████████ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

████████████████████ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. Il signor ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

████████████████████ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello ██████████ deceduto celibe e senza prole.

████████████████████ per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1988 fino al 28/06/1991), con atto stipulato il 24/09/1988 a firma di apertura successione di

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Galliciano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. Il signor [REDACTED] già titolare dei diritti di proprietà per 1/10, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 1/9 all'apertura della successione del fratello [REDACTED] deceduto celibe e senza prole.

[REDACTED] per la quota di 5/9, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/1991 fino al 25/07/2002), con atto stipulato il 28/06/1991 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 64068/11039 di repertorio, trascritto il 26/07/1991 a Lucca ai nn. 7606 part. - 10406 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Galliciano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora [REDACTED] già titolare dei diritti di proprietà per 1/9, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 5/9 per atto pubblico di compravendita.

[REDACTED] per la quota di 5/9, in forza di denuncia di successione (dal 28/06/1991 fino al 25/07/2002), con atto stipulato il 28/06/1991 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 64068/11039 di repertorio, trascritto il 26/07/1991 a Lucca ai nn. 7606 part. - 10406 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Galliciano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2.

[REDACTED] per la quota di 7/9, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/2002 fino al 10/12/2004), con atto stipulato il 25/07/2002 a firma di apertura successione di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Galliciano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora [REDACTED] già titolare dei diritti di proprietà per 5/9, diveniva titolare dei diritti complessivi di proprietà per 7/9 per successione in morte del marito, signo [REDACTED] deceduto coniugato e con prole.

[REDACTED] per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/2002 fino al 10/12/2004), con atto stipulato il 25/07/2002 a firma di apertura successione di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Galliciano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2.

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/2002 fino al 10/12/2004), con atto stipulato il 25/07/2002 a firma di apertura successione [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 2.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. Con variazione catastale 11874.1/2010 del 02.09.2010 le unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2 sono state soppresse e fuse nella nuova unità immobiliare 6702 sub. 3.

██ per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/2002 fino al 10/12/2004), con atto stipulato il 25/07/2002 a firma di apertura successione di

██
██

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 2.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. La signora ██████████ già titolare dei diritti di proprietà per 1/2, diveniva titolare dei diritti di proprietà per 3/4 per successione in morte del coniuge signor ██████████

██ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/12/2004 fino al 18/11/2010), con atto stipulato il 10/12/2004 a firma di apertura successione

██
██

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 1.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. Con variazione catastale 11874.1/2010 del 02.09.2010 le unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2 sono state soppresse e fuse nella nuova unità immobiliare 6702 sub. 3.

██ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/12/2004 fino al 18/11/2010), con atto stipulato il 10/12/2004 a firma di apertura successione

██
██

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto di Gallicano, sezione A, allegato A (odierno foglio 5), numero 6702 sub. 2.

Le attuali unità immobiliari 6702 sub. 4, 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6 derivano dall'unità immobiliare 6702 sub. 3 a sua volta derivata dalla fusione delle unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2. Con variazione catastale 11874.1/2010 del 02.09.2010 le unità immobiliari 6702 sub. 1 e 6702 sub. 2 sono state soppresse e fuse nella nuova unità immobiliare 6702 sub. 3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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

- misura della superficie dell'intero lotto, verifica del posizionamento dei confini e delle distanze del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima;
- ricerca di eventuali materiali contenenti fibre di amianto utilizzati nella costruzione del

fabbricato condominiale;

- ricerca di eventuali inquinanti del suolo, rifiuti abbandonati e simili;
- verifiche sulla rispondenza degli impianti tecnologici presenti alle norme in materia;
- verifiche in materia di rispondenza dei fabbricati oggetto di stima alle norme in materia di edilizia sismica;
- verifiche in materia di smaltimento delle acque reflue;
- verifiche in merito alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

L'attuale fabbricato mappale 6702 deriva dal frazionamento della originaria particella 737 già presente nella mappa di impianto che porta la data del 28 aprile 1892. Il vecchio fabbricato 737 corrisponde alla porzione dell'attuale fabbricato 6702 lato nord est, con affaccio sulla pubblica via, mentre la porzione sul retro rappresentata dalla camera al piano terra e dal terrazzo al piano primo è di costruzione più recente e fu realizzata nell'anno 1993 in sostituzione di un corpo di fabbrica destinato a cantina già esistente nell'anno 1940.

Lo scrivente ha reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Galliciano tre pratiche edilizie che riguardano i beni oggetto di stima: la concessione edilizia n.1550 dell'anno 1993, la dichiarazione inizio attività n. 13 dell'anno 2001 e la segnalazione certificata di inizio attività n. 8 dell'anno 2011.

La **pratica edilizia n. 1550 / 1993**, per la quale fu rilasciata la concessione per esecuzione dei lavori n. 1550 - prot. 1406/466 del 13.03.1993 era intestata ai signori [REDACTED] e aveva per oggetto i "lavori di ristrutturazione di locale a uso cantina". Il locale di cui trattasi corrisponde all'attuale camera al piano terra con sovrastante terrazzo al piano primo esistenti sul retro del fabbricato. La vecchia cantina, la cui presenza è attestata dalla nota di trascrizione n. 7, vol. 171 del 04.01.1940 (Conservatoria di Castelnuovo di Garfagnana), relativa all'atto di divisione rogato dal Notaio Amanzio Bertoni in data 05.12.1939 rep. 1825/1068, fu completamente demolita e ricostruita.

Il progetto degli interventi fu depositato all'Ufficio del Genio Civile di Lucca al n. 3712/5391 in data 21.04.1993 - trasmissione documento in data 23.04.1993 e in data 04.04.1996 fu predisposta la relazione a lavori ultimati da parte del direttore dei lavori, relazione depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca al n. 3932/5391 in data 05.04.1996 - trasmissione documento in data 09.04.1996.

Secondo la relazione finale, il vecchio manufatto fu completamente demolito e ricostruito con struttura portante in blocchi di conglomerato cementizio semipieni e solaio di copertura in latero cemento. Per la realizzazione dell'apertura in corrispondenza della porta di accesso al locale fu messa in opera una cerchiatura in conglomerato cementizio armato.

Al termine dei lavori fu aggiornata la planimetria catastale e fu presentata richiesta del certificato di abitabilità/agibilità con istanza acquisita al protocollo del Comune di Galliciano in data 29.07.1997, n. 6338. La dichiarazione di abitabilità con destinazione a "civile abitazione", riferita alla sola cantina demolita e ricostruita, fu rilasciata dal Comune di Galliciano in data 05.08.1997 e porta il numero di protocollo 6338/1772 del 19.08.1997.

La **pratica edilizia n. 13 / 2001** è rappresentata da una dichiarazione inizio attività acquisita al protocollo del Comune di Galliciano in data 11.05.2001, n. 4773 a nome dei signori [REDACTED] con intervento previsto rappresentato dalla realizzazione di un vano a uso servizio igienico all'interno della cantina ricostruita con pratica edilizia n. 1550/1993. Il piccolo vano a uso servizio igienico è stato successivamente rimosso con la ristrutturazione di cui alla pratica edilizia n. 8 / 2021.

La **pratica edilizia n. 8 / 2011** è rappresentata da una segnalazione certificata di inizio attività acquisita al protocollo del Comune di Galliciano in data 08.02.2011, n. 1254 a nome della [REDACTED] per ristrutturazione e frazionamento in due distinte unità immobiliari urbane del fabbricato oggetto di stima.

L'elaborato grafico relativo allo stato finale dei lavori riporta una situazione dell'immobile sostanzialmente confrontabile con lo stato attuale rilevato nel corso delle operazioni peritali, fatta salva l'assenza delle finestre presenti nel vano scale (omissione probabilmente dovuta a un errore grafico, trattandosi di finestre apparentemente di vecchia realizzazione e rappresentate almeno per il

primo piano nella planimetria storica dell'unità immobiliare 6702 sub. 2 - allegato 40 alla presente relazione, risalente all'anno 1997) e fatta salva la presenza di un piccolo antibagno al piano primo, in realtà non rilevato sul posto al momento dei sopralluoghi.

In data 25.03.2011 il direttore dei lavori predispose la relazione di ultimazione lavori con variante in corso d'opera, acquisita al protocollo del Comune di Galliciano in data 04.04.2011, n. 3201 e in data 25.05.2011 lo stesso direttore dei lavori predispose l'attestazione di abitabilità acquisita al protocollo del Comune di Galliciano in data 26.05.2011, n. 5018. Al deposito della predetta attestazione non hanno fatto seguito comunicazioni di diniego da parte del Comune.

L'attestazione di abitabilità era corredata dalla dichiarazione di conformità per la realizzazione di una canna fumaria "per collegamento stufa a pellet da voi fornita", predisposta dalla ditta [REDACTED] e dalla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico predisposta dalla ditta [REDACTED].

Nella pratica edilizia n. 8/2011 - elaborato stato finale, il vano al piano terra sul retro del fabbricato che nelle precedenti pratiche edilizie era indicato come "cantina" viene qualificato "camera" con altezza di metri 2,70, mentre l'altezza rilevata dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali è pari a metri 2,60 e quindi inferiore al minimo per l'abitabilità. Nel predetto vano non è rispettato neppure il rapporto aero-illuminante minimo di 1/8 in quanto a fronte di una superficie del locale pari a 13,50 metri quadrati e una superficie finestrata minima di $(13,50 : 8) = 1,69$ metri quadrati, le finestre esistenti hanno una superficie complessiva di $[(0,66 \times 0,20) + (1 \times 1,46)] = 1,59$ metri quadrati.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, secondo il vigente Regolamento Urbanistico i beni oggetto di stima si trovano in zona "insediamento di matrice storica", regolata dagli articoli 65 e 66 delle NTA.

Secondo il Piano Strutturale Intercomunale, i beni oggetto di stima si trovano in zona "centro storico" e sono classificati come "edificato esistente al 1954".

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua". Ai sensi dell'articolo 142, comma 2, lettera A del D.Lgs. 42/2004, tuttavia, la disposizione relativa al vincolo non si applica nel caso concreto in quanto alla data del 06.09.1985 la zona in questione ricadeva in zona territoriale omogenea "A - centro storico".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1550 / 1993, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione locale a uso cantina, rilasciata il 13/03/1993 con il n. 1550 - prot. 1406/466 di protocollo, agibilità del 05/08/1997 con il n. prot. 6338/1772 del 19/08/1997 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a attuale unità immobiliare 6702 sub. 5, sezione A, foglio 5 del catasto di Galliciano.

L'intervento comprendeva la demolizione e ricostruzione di una vecchia cantina / rimessa già esistente nell'anno 1940, sita sul retro del fabbricato. Il progetto fu depositato all'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 21.04.1993, n. 3712/5391 e la relazione a lavori ultimati fu depositata dal direttore dei lavori in data 05.04.1996, n. 3932/5391. La destinazione d'uso della porzione di fabbricato demolita e ricostruita era quella di "cantina". La certificazione di abitabilità / agibilità è riferita alla sola cantina demolita e ricostruita.

Dichiarazione inizio attività N. 13 / 2001, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione vano a uso servizio igienico nella cantina al piano terra del fabbricato, presentata il 11/05/2001 con il n. 4773 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a attuale unità immobiliare urbana 6702 sub. 5, sezione A, foglio 5 del catasto di Galliciano.

La cantina oggetto di intervento è quella demolita e ricostruita con la pratica edilizia n. 1550 / 1993. Il piccolo bagno è stato rimosso nel corso della successiva ristrutturazione del fabbricato di cui alla pratica edilizia n. 8 / 2011. Negli elaborati grafici è indicata un'altezza utile interna dei vani oggetto di intervento pari a metri 2,60 alla fine dei lavori, corrispondente all'attuale altezza utile rilevata sul

posto.

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 8 / 2011**, intestata a [REDACTED] per lavori di esecuzione opere interne per realizzazione di due unità immobiliari, presentata il 08/02/2011 con il n. 1254 di protocollo, agibilità del 25/05/2011 con il n. prot. 5018 del 26/05/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a attuali unità immobiliari 6702 sub. 4 (ente comune), 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6, sezione A, foglio 5 del catasto di Gallicano.

Le opere sono state realizzate come da comunicazione di ultimazione lavori - variante in corso d'opera depositata in data 04.04.2011, prot. 3201. Secondo gli elaborati grafici dello stato finale, la cantina al piano terra oggetto delle precedenti pratiche edilizie n. 1550/1993 e 1/2001 è individuata come "camera" ma non sono rispettati i requisiti minimi di altezza e rapporto aero-illuminante per l'abitabilità. Nell'elaborato grafico sono state erroneamente omesse le finestre del vano scale (non rappresentate neppure nella planimetria catastale), di remota realizzazione ed è presente al piano primo un piccolo antibagno oggi non esistente. Sono presenti le dichiarazioni di conformità relative alla messa in opera di una canna fumaria, rilasciata dalla ditta [REDACTED] e all'impianto elettrico, rilasciata dalla ditta [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona insediamento di matrice storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 65 e 66 NTA. Il titolo è riferito solamente al fabbricato mappale 6702, sezione A, foglio 5 del catasto di Gallicano

Piano Strutturale vigente l'immobile ricade in zona centro storico - edificato esistente al 1954. Il titolo è riferito solamente al fabbricato mappale 6702, sezione A, foglio 5 del catasto di Gallicano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato attuale dei beni oggetto di stima differisce rispetto agli atti autorizzativi reperiti e consultati per i seguenti particolari:

- al piano primo non è presente l'antibagno per separazione del vano a uso servizio igienico dal vicino locale a uso soggiorno - angolo cottura;
- al piano terra, il vano legittimato come cantina con le pratiche edilizie n. 1550/1993 e 1/2001 è indicato come "camera" nella pratica edilizia n. 8/2011 e nella planimetria catastale dell'unità immobiliare 6702 sub. 5, senza che siano rispettati i requisiti minimi relativi all'altezza (minimo metri 2,70 - reale metri 2,60) e al rapporto aero-illuminante (superficie finestrata minima = 1/8 della superficie del locale = metri quadrati 1,69 - reale metri quadrati 1,59).

Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare 6702 sub. 5 il vano al piano terra legittimato come "cantina" è indicato come "camera".

Nella planimetria catastale dell'unità immobiliare 6702 sub. 6 è stata omessa la rappresentazione delle finestre nel vano scale (per un probabile errore grafico, trattandosi di finestre apparentemente di vecchia realizzazione) ed è indicato al piano primo un "antibagno" in realtà non esistente.

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato realizzato l'antibagno al piano primo previsto nella pratica edilizia n. 8/2011 e riportato nello "stato finale" dei lavori e nella rappresentazione grafica sono state omesse le finestre esistenti nel vano scale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dato che la variazione relativa alla mancata realizzazione dell'antibagno è opera interna non strutturale, per la sua regolarizzazione potrebbe essere presentata una CILA a opere realizzate con pagamento della sanzione amministrativa minima di €1.000,00.

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

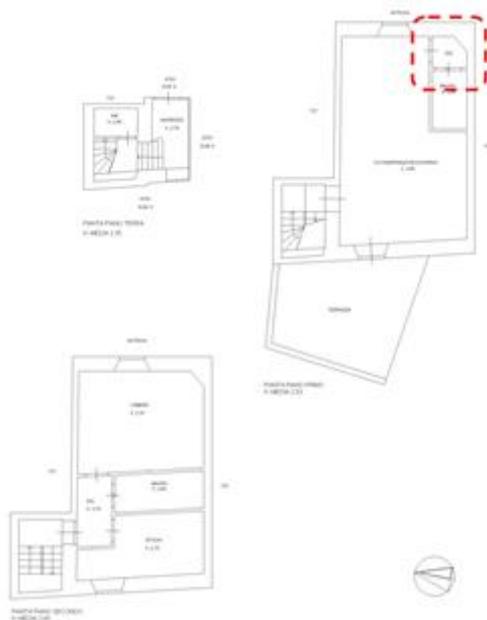
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione CILA a opere realizzate: €800,00
- sanzione amministrativa minima (L.R. 65/2014, art. 209, comma 6 ter): €1.000,00
- diritti di segreteria per deposito CILA: €30,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 6702 sub. 6, sezione A, foglio 5 del catasto di Galliciano.

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



difformità edilizie unità immobiliare 6702 sub. 6 - antibagno/disimpegno non presente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare 6702 sub. 6 è stata omessa la rappresentazione delle finestre nel vano scale (esistenti da epoca remota) ed è rappresentato un antibagno al piano primo, in realtà non esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito nuova planimetria catastale. E' opportuno che la planimetria sia depositata dopo la sanatoria della modifica interna rappresentata dalla rimozione / non realizzazione della parete di tamponamento dell'antibagno prevista nel progetto approvato.

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

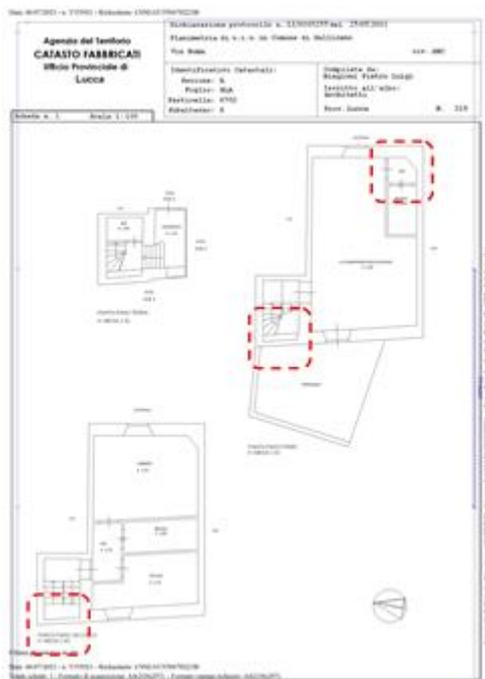
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuova planimetria catastale: €200,00
- predisposizione pratica DOCFA: €250,00
- diritti catastali per deposito pratica DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 6702 sub. 6, sezione A, foglio 5 del catasto di Galliciano..

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



modifiche da apportare alla planimetria catastale in atti per adeguamento rappresentazione

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'unità immobiliare 6702 sub. 5 il vano a piano terra legittimato come "cantina" è indicato come "camera" in assenza del rispetto dei requisiti per l'abitabilità relativi all'altezza minima e al rapporto aero-illuminante minimo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito nuova planimetria catastale.

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

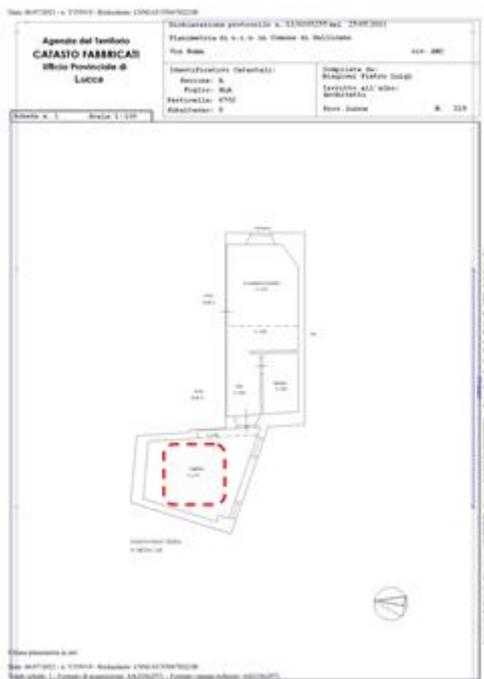
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuova planimetria catastale: €200,00
- predisposizione pratica DOCFA: €250,00
- diritti catastali per deposito pratica DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare 6702 sub. 5, sezione A, foglio 5 del catasto di Galliciano.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. Con il passaggio del vano di cui trattasi da "camera" a "cantina" cambieranno anche i dati censuari dell'unità immobiliare in questione.



vano legittimato come "cantina" ma indicato nella planimetria catastale come "camera"

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito Attestati di Prestazione Energetica (le due unità immobiliari interessate sono prive di impianto di climatizzazione).

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito numero 2 Attestati di Prestazione Energetica: €500,00
- diritti per deposito sul portale regionale SIERT: €20,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6, sezione A, foglio 5 del catasto di Galliano.

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

BENI IN GALLICANO VIA ROMA SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLICANO via Roma snc, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **27,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di un piccolo appartamento al piano terra di un fabbricato di vecchia costruzione nel quale si trovano due unità immobiliari della stessa proprietà, accessibile dall'ingresso comune che si apre sulla pubblica via Roma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di metri 2,72 (media). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6702 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 104,45 Euro, indirizzo catastale: via Roma s.n.c., piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da unità immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: beni [REDACTED] e via Roma

Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Gallicano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.



veduta della cucina-tinello con finestra che si affaccia su via Roma e con il camino a legna che rappresenta l'unico sistema di riscaldamento dell'unità immobiliare



veduta della "cantina" impropriamente utilizzata come "camera", con finestre che si aprono sul retro del fabbricato, su proprietà di terzi: si notano le evidenti zone ammuffite in corrispondenza della copertura e delle pareti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



localizzazione beni oggetto di stima su ripresa aerea anno 2021 (dal sito regionale "Geoscopio")



veduta del fabbricato oggetto di stima ripresa da via Roma

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri circa
ferrovia distante 2 Km circa

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Sulla pubblica via Roma, nel centro storico di Galliciano, si trova il portone al numero civico 58 che si apre su un piccolo vano di ingresso (vano 4.a), della superficie di circa 6,12 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,65 metri, a comune fra le unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6. Il portone di ingresso, in legno massello, è di vecchia realizzazione, tinteggiato di colore marrone e dotato di una "lunetta" vetrata nella parte superiore.

L'ingresso ha pareti intonacate con intonaco rovinato, pavimento in piastrelle di ceramica a più colori e presenta un controsoffitto in materiale leggero che chiude il solaio in legno e mezzane.

Sulla sinistra di chi entra si trova la porta blindata che consente di accedere all'appartamento al piano terra del fabbricato, censito in catasto con il numero 6702 sub. 5.

Superata la porta blindata, si entra in un vano a uso cucina - tinello (vano 5.a) della superficie di circa 12,88 metri quadrati al netto dello spazio occupato dal camino e altezza in parte di circa 2,68 metri (sul lato verso la pubblica via) e in parte di circa 2,89 metri (verso il retro del fabbricato). Il vano ha pareti intonacate con intonaco rovinato, pavimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro delle dimensioni di centimetri 40 x 40 e presenta la zona sul retro dei pensili della cucina in parte piastrellata. Nel locale si trova una finestra in legno, di vecchia fattura, con vetri semplici e scuretti, con affaccio verso via Roma, munita di una grata metallica sul lato esterno.

Il soffitto è in parte in travicelli in legno e mezzane e in parte (lato verso la pubblica via) rivestito da un controsoffitto in materiale leggero. Nella cucina - tinello si trova un camino a legna che attualmente rappresenta l'unico mezzo per il riscaldamento dell'appartamento. Nella cappa del camino è inserito un tubo da stufa al quale era probabilmente collegata una stufa a legna o pellet, non presente al momento dei sopralluoghi.

Sulla destra di chi entra nella cucina - tinello si trova un'apertura priva di porta che comunica con un disimpegno senza finestre (vano 5.b) della superficie di circa 3,72 metri quadrati, solaio in travicelli e mezzane e altezza di circa 2,90 metri "sotto mezzana". Sono presenti affioramenti di umidità sul pavimento del locale.

Sulla sinistra di chi entra nel disimpegno si trova la porta del bagno (vano 5.c), locale anch'esso privo di finestre con superficie di circa 3,72 metri quadrati, solaio in travicelli e mezzane e altezza di circa 2,90 metri "sotto mezzana". Le pareti sono rivestite con piastrelle lavabili fino all'altezza di circa 2,09 metri e nel locale si trovano un lavabo, un wc, un bidet e una cabina doccia.

Di fronte a chi entra nel disimpegno, infine, si trova l'ultimo vano dell'appartamento al piano terra (vano 5.d), rappresentato da un locale legittimato come "cantina" nelle pratiche edilizie n. 1550/1993 e n. 1/2001 e qualificato come "camera" in sede di chiusura dei lavori della pratica edilizia n. 8/2011 senza che siano rispettati i requisiti minimi per l'abitabilità. Questo vano ha forma trapezoidale e segue la configurazione di un precedente manufatto in legno e pietra a uso cantina che è stato demolito e ricostruito con la pratica edilizia n. 1550/1993.

Il locale ha una superficie di circa 13,50 metri quadrati (teoricamente sufficiente per un solo posto letto) e un'altezza utile di circa 2,60 metri, ha struttura portante in blocchi di conglomerato cementizio semipieni e solaio di copertura in latero cemento e presenta pareti e soffitto intonacati e pavimento in piastrelle di ceramica delle dimensioni di centimetri 40 x 40 di colore chiaro. Sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto e la parte alta delle pareti è ammuffita.

Nel vano si trovano due finestre con affaccio verso sud su un terreno di proprietà di terzi. La prima finestra ha dimensioni normali, è in legno, con vetri semplici ed è dotata di scuretti interni, mentre la seconda finestra ha un'altezza di soli 20 centimetri circa e si trova in posizione "alta" in modo da non consentire l'affaccio ed era la finestra del piccolo servizio igienico di cui alla pratica edilizia n. 13 / 2001, successivamente demolito.

In tutti i locali sono presenti infiltrazioni di acque piovana dal solaio di separazione con il piano superiore.

Le porte interne sono in legno tamburato, messe in opera probabilmente durante la ristrutturazione dell'anno 2011, di fattura corrente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in legno, vetri semplici, presenza di scuretti interni e, sulla finestra con affaccio verso via Roma, di grata metallica di protezione. mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura di pietrame con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile (fronte strada) oppure pietrame faccia a vista (retro del fabbricato). porzione di fabbricato lato strada, di vecchia costruzione al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. dimensioni cm 40 x 40, colore chiaro. al di sotto della media 

plafoni: realizzati in legno e mezzane. porzione di fabbricato lato strada, di vecchia costruzione; presenza di controsoffitto in materiale leggero in alcuni locali. Sono presenti infiltrazioni di acqua al di sotto della media 

piovana provenienti dal piano superiore.

pareti esterne: costruite in blocchi in conglomerato cementizio semipieni con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco. porzione di fabbricato ricostruita nell'anno 1993, su retro della costruzione.

al di sotto della media 

plafoni: realizzati in latero cemento. porzione di fabbricato ricostruita nell'anno 1993, su retro della costruzione: sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante terrazza.

al di sotto della media 

portone di ingresso: a due ante realizzato in legno massello. Portone di accesso dalla pubblica via al vano di ingresso comune, di vecchia costruzione, colorato di marrone, presenza di "lunetta" vetrata nella parte superiore.

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco di cemento. tinteggiato, presenza di infiltrazioni di umidità e di muffe in molti locali. I bagni e le zone corrispondenti ai pensili delle cucine hanno rivestimento in piastrelle.

al di sotto della media 

portone di ingresso: porta a una sola anta realizzato in metallo (porta blindata). Porta di accesso all'unità immobiliare dall'ingresso comune, finitura "color legno", superficie liscia.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. è stata reperita la dichiarazione di conformità predisposta dalla ditta  in data 23.03.2011

al di sotto della media 

Delle Strutture:

solai: legno e mezzane. parte del fabbricato lato strada, di più vecchia costruzione; sono presenti infiltrazioni di acqua piovana.

al di sotto della media 

solai: latero cemento. porzione di fabbricato sul retro, ricostruita nell'anno 1993; sono presenti infiltrazioni di acqua piovana.

al di sotto della media 

copertura: tetto a capanna costruita in struttura in legno. manto di copertura in cotto; canali di gronda e tubi pluviali in parte in lamiera zincata e in parte in plastica; gronda in legno e laterizio (fronte strada) oppure in legno (retro del fabbricato). Sono presenti infiltrazioni di acqua piovana all'interno del fabbricato.

mediocre 

copertura: copertura piana a terrazza costruita in latero cemento. parte del fabbricato sul retro

al di sotto della media 

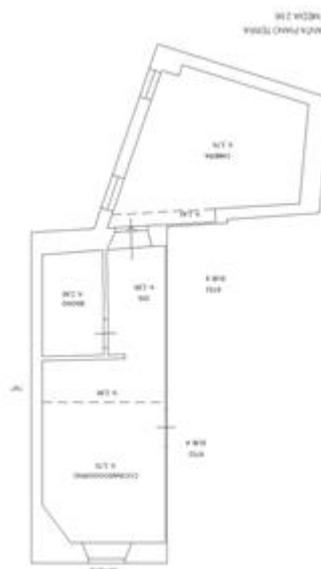
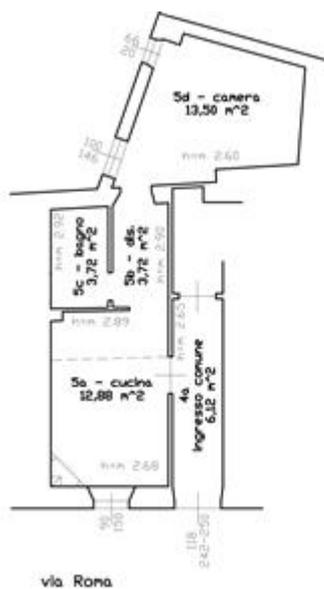
demolita e ricostruita nell'anno 1993: sono presenti infiltrazioni di umidità all'interno della costruzione.

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
5.a - cucina - tinello (piano terra)	12,88	x	100 %	=	12,88
5.b - disimpegno (piano terra)	3,72	x	100 %	=	3,72
5.c - bagno (piano terra)	3,72	x	100 %	=	3,72
5.d - "cantina" impropriamente utilizzata come "camera" (piano terra)	13,50	x	50 %	=	6,75
Totale:	33,82				27,07



PIANO TERRA

stato attuale delle unità immobiliari 6702 sub. 4 (ente comune) e 6702 sub. 5

stralcio della planimetria catastale dell'unità immobiliare 6702 sub. 5

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da ingresso comune alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6, identificato con il numero 6702 sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6702 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: via Roma, piano: T, intestato a bene comune non intestato in catasto, derivante da unità

immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: via Roma, [REDACTED] e beni [REDACTED]

Si tratta di un piccolo ingresso censito in catasto come "bene comune non censibile" comune alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6. Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Galliciano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
4.a - ingresso comune (piano terra)	6,12	x	50 %	=	3,06
Totale:	6,12				3,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione il cui nucleo principale lato est era già raffigurato nella mappa catastale di impianto dell'anno 1892. Il corpo accessorio lato ovest dell'immobile è stato demolito e ricostruito nell'anno 1993 e l'intero fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nell'anno 2011 con realizzazione delle due unità immobiliari urbane oggi esistenti.

La costruzione al momento dei sopralluoghi era in stato di abbandono e in cattive condizioni generali, con copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto e presenti in tutti i locali, in particolar modo ai piani primo e secondo.

Il fabbricato è privo di impianto di climatizzazione e per il riscaldamento dei locali sono presenti solo un camino a legna al piano terra e un stufa a pellet (apparentemente non efficiente) al piano primo.

Non esistono superfici scoperte pertinenziali, né aree di parcheggio o posti auto di proprietà e il portone di ingresso al fabbricato si affaccia direttamente sulla pubblica via. Lo stato generale della costruzione e la mancanza di aree pertinenziali scoperte non ne facilitano la collocazione sul mercato.

La banca dati quotazioni immobiliari "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al primo semestre 2023, riporta valori unitari indicativi di riferimento compresi fra circa 700,00 e circa 1.050,00 €/a metro quadrato di superficie lorda per le "abitazioni civili" e compresi fra circa 600,00 e circa 900,00 €/a metro quadrato per le "abitazioni di tipo economico".

La banca dati quotazioni immobiliari "Borsino Immobiliare" riporta valori unitari indicativi di riferimento compresi fra circa 775,00 e circa 891,00 €/a metro quadrato.

La ricerca relativa ai "prezzi immobiliari" eseguita sul sito dell'Agenzia delle Entrate ha evidenziato nella zona in prossimità dei beni da stimare una compravendita risalente al dicembre 2021 e una compravendita risalente al settembre 2022, con prezzi medi unitari pari a circa 650,00 €/a metro quadrato nel primo caso (unità abitativa della superficie di circa 84 metri quadrati con autorimessa di circa 44 metri quadrati) e pari a circa 750,00 €/a metro quadrato nel secondo caso (unità abitativa della superficie di circa 196 metri quadrati).

L'indagine diretta condotta dallo scrivente sui siti di offerte immobiliari "Immobiliare.it" e "Il Parco Immobiliare" non ha evidenziato immobili offerti in vendita nella zona in prossimità dei beni oggetto di stima.

Lo stato dei beni da stimare è tutt'altro che buono, l'appartamento non è al momento da ritenersi abitabile e dovrà essere oggetto di interventi di straordinaria manutenzione per il ripristino dell'abitabilità.

Dato che i valori reperiti sulle banche dati sono riferiti alla superficie lorda (comprensiva

dell'incidenza delle murature), considerando un'incidenza media delle murature di circa il 25 % trattandosi di un fabbricato di vecchia costruzione, lo scrivente ritiene applicabile al caso concreto un valore di stima unitario di base inferiore al minimo delle banche dati, riferito a immobili in "condizioni normali", adottando un valore unitario di base pari a circa 500,00 - 550,00 € a metro quadrato di superficie lorda, corrispondenti a circa $[(500,00 + 550,00) : 2 \times 1,25] = 656,25$ € a metro quadrato di superficie netta, per un valore di stima "a corpo" pari a €19.800,00 compresa la quota di diritti sull'ingresso comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.800,00**

BENI IN GALLICANO VIA ROMA SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GALLICANO via Roma snc, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **81,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Si tratta di un appartamento sviluppato sui piani primo e secondo di un fabbricato composto da due unità immobiliari della stessa proprietà, corredato da ingresso, vano scale e ripostiglio sottoscala al piano terra. L'appartamento è accessibile da un vano che si apre sulla pubblica via Roma, vano a comune con la seconda unità immobiliare dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 - 2, ha un'altezza interna di metri 2,58 (media). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 6702 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 188,02 Euro, indirizzo catastale: via Roma s.n.c., piano: T - 1 - 2, intestato a [REDACTED] derivante da unità immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: beni [REDACTED] e via Roma

Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Gallicano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2011.



veduta della cucina-tinello al piano primo, con presenza di copiose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura; il trave di sostegno del solaio è crepato nella parte centrale



veduta della camera di maggiori dimensioni (lato via Roma) al piano secondo, con copiose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



localizzazione beni oggetto di stima su ripresa aerea anno 2021 (dal sito regionale "Geoscopio")



veduta del fabbricato oggetto di stima ripresa da via Roma

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri circa
ferrovia distante 2 Km circa

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:

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

stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Superato il portone di ingresso che si affaccia su via Roma, al numero civico 58, si entra in un ingresso (vano 4.a) della superficie di circa 6,12 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,65 metri, a comune fra le unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6. Il portone di ingresso, in legno massello, è di vecchia realizzazione, tinteggiato di colore marrone e dotato di una "lunetta" vetrata nella parte superiore.

L'ingresso ha pareti intonacate con intonaco rovinato, pavimento in piastrelle di ceramica a più colori e presenta un controsoffitto in materiale leggero che chiude il solaio in legno e mezzane.

Di fronte a chi entra si trova la porta blindata di accesso all'unità immobiliare 6702 sub. 6, che si apre su un piccolo ingresso - vano scale (vano 6.a) della superficie di circa 5,05 metri quadrati. Superata una breve rampa di scale, ripida e con gradini in graniglia di marmo, si raggiunge un pianerottolo illuminato da una piccola finestra che si apre sul retro del fabbricato, sulla terrazza al piano primo, in corrispondenza del quale esiste un piccolo ripostiglio sottoscala (vano 6.b) con finiture al grezzo, della superficie di circa 1,76 metri quadrati. La finestra presente sul pianerottolo è in metallo di colore dorato, con vetri semplici e la porta di accesso al sottoscala è in legno, di vecchia fattura, parzialmente vetrata nella parte superiore.

Continuando a salire le ripide scale (vano 6.c) si raggiunge il pianerottolo al piano primo sul quale si apre la porta (parzialmente smontata al momento dei sopralluoghi) di accesso alla cucina - tinello. Questo vano (vano 6.d) ha una superficie utile di circa 28,49 metri quadrati, con altezza di circa 2,52 metri nella zona verso via Roma e di circa 2,59 metri nella zona sul retro del fabbricato. Le pareti sono intonacate con intonaco liscio, il pavimento è in piastrelle di ceramica rettangolari delle dimensioni di circa 32 x 16 centimetri e il soffitto in travicelli e mezzane è parzialmente coperto da un controsoffitto in materiale leggero nella porzione della stanza verso via Roma.

Il trave centrale di sostegno del solaio di piano presenta una estesa crepa nella parte centrale e un secondo trave visibile verso il retro del fabbricato è curvo e interessato da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal piano superiore. Al momento del sopralluogo, eseguito in un giorno di pioggia, tutti i pavimenti e i soffitti al piano primo e al piano secondo erano completamente bagnati, con presenza di acqua sui pavimenti.

Nella cucina - tinello si trovano una finestra in legno, di vecchia fattura, con vetri semplici e dotata di scuretti con affaccio verso via Roma e una porta finestra metallica, con vetri semplici, priva di protezioni esterne, che consente di accedere al terrazzo sul retro del fabbricato.

Direttamente comunicante con la zona "tinello", sul lato della stanza opposto all'angolo cottura, si trova un vano a uso servizio igienico (vano 6.e), privo di finestre, della superficie di circa 2,44 metri quadrati e con altezza di circa 2,42 metri. Nel locale, che ha pavimento rialzato di circa 8 centimetri rispetto al pavimento della cucina - tinello, trovano un lavabo, un wc e uno scaldacqua elettrico per produzione di acqua calda sanitaria: sono presenti anche gli attacchi per l'installazione di una macchina lavatrice.

Sul retro del fabbricato, accessibile dalla cucina - tinello, si trova una terrazza (vano 6.f) della superficie di circa 17,01 metri quadrati che funge da copertura della "camera" al piano terra. La terrazza è delimitata su due lati da bassi muretti in muratura e sul lato sud da una ringhiera metallica di disegno semplice. Sulla superficie in piastrelle sembra essere stata messa in opera una successiva impermeabilizzazione, probabilmente nel tentativo (non riuscito) di eliminare le infiltrazioni di acqua piovana nel sottostante piano terra. La terrazza è in parte invasa da piante rampicanti sviluppatesi senza controllo e sul muretto lato nord, nella parte bassa, si apre una piccola finestra con vetro traslucido che fa parte del fabbricato confinante.

Proseguendo a salire le scale interne (vano 6.g), sulle quali si trova una finestra in legno, con vetri semplici, apparentemente messa in opera in epoca recente ma molto rovinata sul lato esterno, si raggiunge il pianerottolo al secondo piano del fabbricato sul quale si apre la porta di un disimpegno

(vano 6.h) della superficie di circa 2,79 metri quadrati che consente di accedere alle due camere e al bagno esistenti al piano secondo. Il disimpegno presenta copiose infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura che hanno rovinato il soffitto con presenza di acqua e caduta di residui vari sul pavimento.

Sulla sinistra di chi entra nel disimpegno si trova la prima camera (vano 6.i), con affaccio verso via Roma, della superficie utile di circa 15,50 metri quadrati (sufficiente per due posti letto) e con altezza di circa 2,62 metri. Questa camera ha pareti intonacate con intonaco liscio e soffitto in travicelli e mezzane ricoperto da un controsoffitto in materiale leggero. La finestra presente nel locale è in legno, di vecchia fattura, con vetro semplice e con scurettili. Sotto la finestra si trova un radiatore in lega leggera pur non essendo presente nel fabbricato alcun impianto di climatizzazione.

Dal solaio di copertura provengono copiose infiltrazioni di acque piovane, che hanno rovinato il controsoffitto e causano la presenza di acqua sul pavimento del locale.

Di fronte a chi entra nel disimpegno si trova un locale servizi igienici (vano 6.l), privo di finestre, della superficie utile di circa 4,12 metri quadrati e con altezza di circa 2,61 metri. Il locale ha pareti rivestite con piastrelle lavabili fino all'altezza di circa 2 metri e presenta soffitto in travicelli di legno e mezzane. I sanitari presenti sono rappresentati da un lavabo, un bidet, un wc e una cabina doccia. Anche in questo locale sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

Sulla destra di chi entra nel disimpegno, infine, si trova una piccola vano a uso studio (vano 6.m) della superficie utile di circa 8,44 metri quadrati e con altezza di circa 2,58 metri. Il locale ha controsoffitto in materiale leggero completamente rovinato dalle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura e sul pavimento erano presenti ristagni di acqua al momento del sopralluogo. Nel vano si trova una finestra in legno, di vecchia fattura, con vetri semplici e con scurettili, con affaccio sulla terrazza sul retro del fabbricato.

Nell'unità immobiliare non esiste impianto di riscaldamento ma al piano primo, nella cucina - tinello, è presente una stufa a pellet che non sembra essere efficiente.

I pavimenti al piano secondo sono in piastrelle rettangolari simili a quelle del piano primo e le porte interne sono in legno, tamburate, probabilmente messe in opera con la ristrutturazione dell'anno 2011.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. rettangolari, dimensioni cm 32 x 16 circa, colore "cotto". al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in blocchi in conglomerato cementizio semipieni con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco. porzione di fabbricato ricostruita nell'anno 1993, su retro della costruzione. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: a due ante realizzato in legno massello. Portone di accesso dalla pubblica via al vano di ingresso comune, di vecchia costruzione, colorato di marrone, presenza di "lunetta" vetrata nella parte superiore. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in latero cemento. porzione di fabbricato ricostruita nell'anno 1993, su retro della costruzione: sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante terrazza. al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: porta a una sola anta realizzato in metallo (porta blindata). Porta di accesso all'unità immobiliare dall'ingresso comune, finitura "color legno", superficie liscia. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco di cemento. tinteggiato, presenza di infiltrazioni di umidità e di muffe in molti locali. I bagni e le zone corrispondenti ai pensili delle cucine hanno rivestimento in piastrelle.

al di sotto della media

infissi esterni: finestre a due ante realizzati in legno. vetri semplici, presenza di scurettili interni e, sulla finestra con affaccio verso via Roma, di grata metallica di protezione.

mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di pietrame con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile (fronte strada) oppure pietrame faccia a vista (retro del fabbricato). porzione di fabbricato lato strada, di vecchia costruzione

al di sotto della media

Delle Strutture:

solai: latero cemento. porzione di fabbricato sul retro, ricostruita nell'anno 1993; sono presenti infiltrazioni di acqua piovana.

al di sotto della media

copertura: copertura piana a terrazza costruita in latero cemento. parte del fabbricato sul retro demolita e ricostruita nell'anno 1993: sono presenti infiltrazioni di umidità all'interno della costruzione.

al di sotto della media

copertura: tetto a capanna costruita in struttura in legno. manto di copertura in cotto; canalidi gronda e tubi pluviali in parte in lamiera zincata e in parte in plastica; gronda in legno e laterizio (fronte strada) oppure in legno (retro del fabbricato)

mediocre

solai: legno e mezzane. parte del fabbricato lato strada, di più vecchia costruzione; sono presenti infiltrazioni di acque piovane in diversi locali.

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. è stata reperita la dichiarazione di conformità predisposta dalla ditta

al di sotto della media



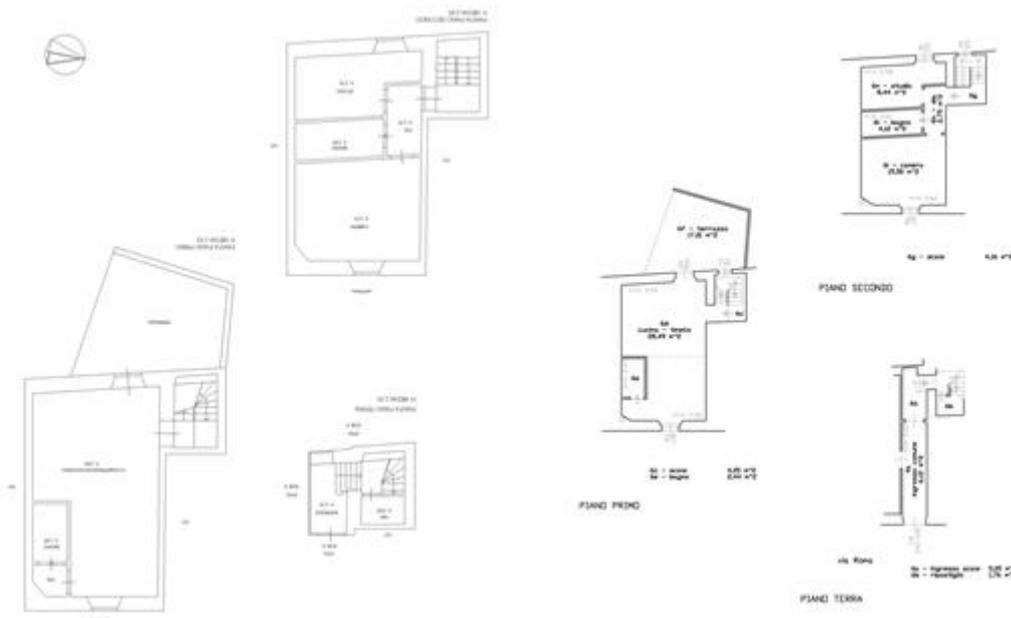
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
6.a - ingresso - vano scale (piano terra)	5,05	x	100 %	=	5,05

6.b - ripostiglio sottoscala (piano terra)	1,76	x	50 %	=	0,88
6.c - vano scale (piano primo)	4,05	x	100 %	=	4,05
6.d - cucina - tinello (piano primo)	28,49	x	100 %	=	28,49
6.e - bagno (piano primo)	2,44	x	100 %	=	2,44
6.f - terrazzo (piano primo)	17,01	x	30 %	=	5,10
6.g - vano scale (piano secondo)	4,16	x	100 %	=	4,16
6.h - disimpegno (piano secondo)	2,79	x	100 %	=	2,79
6.i - camera (piano secondo)	15,50	x	100 %	=	15,50
6.l - bagno (piano secondo)	4,12	x	100 %	=	4,12
6.m - studio (piano secondo)	8,44	x	100 %	=	8,44
Totale:	93,81				81,02



stralcio della planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare 6702 sub. 6

stato attuale delle unità immobiliari 6702 sub. 4 (ente comune) e 6702 sub. 6

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da ingresso comune alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6, identificato con il numero 6702 sub. 4.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6702 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: via Roma s.n.c., piano: T, intestato a bene comune non intestato in catasto, derivante da unità immobiliare 6702 sub. 3 per divisione e ristrutturazione - pratica LU0103255 - n. 29087.1/2011 del 25.05.2011

Coerenze: via Roma, [REDACTED] e beni [REDACTED]

Si tratta di un piccolo ingresso censito in catasto come "bene comune non censibile" comune

alle unità immobiliari 6702 sub. 5 e 6702 sub. 6. Nella rappresentazione grafica della mappa wegis sezione A, foglio 5 del comune di Galliciano è stata omessa la "retinatura" della porzione del fabbricato mappale 6702 lato est, a confine con la pubblica via Roma.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
4.a - ingresso comune (piano terra)	6,12	x	50 %	=	3,06
Totale:	6,12				3,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione il cui nucleo principale lato est era già raffigurato nella mappa catastale di impianto dell'anno 1892. Il corpo accessorio lato ovest dell'immobile è stato demolito e ricostruito nell'anno 1993 e l'intero fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione nell'anno 2011 con realizzazione delle due unità immobiliari urbane oggi esistenti.

La costruzione al momento dei sopralluoghi era in stato di abbandono e in cattive condizioni generali, con copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto e presenti in tutti i locali, in particolar modo ai piani primo e secondo.

Il fabbricato è privo di impianto di climatizzazione e per il riscaldamento dei locali sono presenti solo un camino a legna al piano terra e un stufa a pellet (apparentemente non efficiente) al piano primo.

Non esistono superfici scoperte pertinenziali, né aree di parcheggio o posti auto di proprietà e il portone di ingresso al fabbricato si affaccia direttamente sulla pubblica via. Lo stato generale della costruzione e la mancanza di aree pertinenziali scoperte non ne facilitano la collocazione sul mercato.

La banca dati quotazioni immobiliari "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al primo semestre 2023, riporta valori unitari indicativi di riferimento compresi fra circa 700,00 e circa 1.050,00 € a metro quadrato di superficie lorda per le "abitazioni civili" e compresi fra circa 600,00 e circa 900,00 € a metro quadrato per le "abitazioni di tipo economico".

La banca dati quotazioni immobiliari "Borsino Immobiliare" riporta valori unitari indicativi di riferimento compresi fra circa 775,00 e circa 891,00 € a metro quadrato.

La ricerca relativa ai "prezzi immobiliari" eseguita sul sito dell'Agenzia delle Entrate ha evidenziato nella zona in prossimità dei beni da stimare una compravendita risalente al dicembre 2021 e una compravendita risalente al settembre 2022, con prezzi medi unitari pari a circa 650,00 € a metro quadrato nel primo caso (unità abitativa della superficie di circa 84 metri quadrati con autorimessa di circa 44 metri quadrati) e pari a circa 750,00 € a metro quadrato nel secondo caso (unità abitativa della superficie di circa 196 metri quadrati).

L'indagine diretta condotta dallo scrivente sui siti di offerte immobiliari "Immobiliare.it" e "Il Parco Immobiliare" non ha evidenziato immobili offerti in vendita nella zona in prossimità dei beni oggetto di stima.

Lo stato dei beni da stimare è tutt'altro che buono, l'appartamento non è al momento da ritenersi abitabile e dovrà essere oggetto di interventi di straordinaria manutenzione per il ripristino dell'abitabilità, anche strutturali (ad esempio, sostituzione del trave di sostegno del solaio, crepato, nella cucina - tinello al piano primo).

Dato che i valori reperiti sulle banche dati sono riferiti alla superficie lorda (comprensiva dell'incidenza delle murature), considerando un'incidenza media delle murature di circa il 25 % trattandosi di un fabbricato di vecchia costruzione, lo scrivente ritiene applicabile al caso concreto un valore di stima unitario di base inferiore al minimo delle banche dati, riferito a immobili in

"condizioni normali", adottando un valore unitario di base pari a circa 500,00 - 550,00 € a metro quadrato di superficie lorda, corrispondenti a circa $[(500,00 + 550,00) : 2 \times 1,25] = 656,25$ € a metro quadrato di superficie netta, per un valore di stima "a corpo" pari a €55.200,00 compresa la quota di diritti sull'ingresso comune.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è quello dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: ricerca diretta on line sui siti "Immobiliare.it" - Agenzia "Il Parco" di Castelnuovo di Garfagnana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare "Geopoi", Agenzia delle Entrate - Osservatorio "Borsino Immobiliare" - Portale servizio "prezzi immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate

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	appartamento	27,07	3,06	19.800,00	19.800,00
B	appartamento	81,02	3,06	55.200,00	55.200,00
				75.000,00 €	75.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni oggetto di stima appartengono a un unico soggetto - persona giuridica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.350,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 71.650,00

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: € 14.330,00

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: € 20,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 57.300,00

data 20/11/2023

il tecnico incaricato
dottore agronomo Luigi Casanovi