



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 122/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Dino Dini**

CF:DNIDNI71S21C236X

con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) Via Nilde Iotti n.c. 11

telefono: 0583414992

fax: 0583414992

email: [geometradinodini@tin.it](mailto:geometradinodini@tin.it)

PEC: [dino.dini@geopec.it](mailto:dino.dini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A laboratorio artigianale** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/b, della superficie commerciale di **61,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio, ubicata a piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, costituito prevalentemente da unità immobiliari ad uso residenziale; è costituita da un vano ad uso laboratorio, al quale si accede direttamente dal piccolo resede esclusivo adiacente alla S.P. 72 del Passo delle Radici, utilizzabile anche come parcheggio, un vano (retro laboratorio) utilizzato come magazzino sgombero, accessibile da un piccolo disimpegno che permette l'accesso anche ai due piccoli vani utilizzati, uno come ripostiglio e l'altro come wc. Detta unità immobiliare ha anche un accesso secondario, sempre da una piccola resede esclusiva posta sul lato Est. A servizio esclusivo di detta unità immobiliare vi è anche una terrazza scoperta, corredata da una scala che permette l'accesso da e per il cortile a comune fra altre unità immobiliari, sempre di proprietà del soggetto esecutato.

Per quanto riguarda le rifiniture, sono del tipo commerciale, impianto elettrico a vista (canaletta), pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in graniglia o similare, infissi in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 335 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/3, classe 8, consistenza 67 mq, rendita 133,50 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14/B, piano: T, intestato a DATO OSCURATO, nata a Castelnuovo di Garfagnana il 21.12.1959 - codice fiscale DATO OSCURATO, derivante da Variazione Catastale Doc.Fa. numero pratica LU0053240/2022 del 18.08.2022  
Coerenze: mappale 3818, mappale 3832, S.P. 72 del Passo delle Radici, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1992.

**B cantina** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/b, della superficie commerciale di **25,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare ad uso sgombero, posta al livello di piano definito seminterrato, è accessibile direttamente dal cortile a con altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda le rifiniture, ha pavimentazione in monocottura o similare, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infisso di accesso in alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 215 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/3, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 38,84 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14, piano: S1, intestato a DATO OSCURATO, derivante da variazione catastale Doc.Fa. numero pratica LU0053254/2022 del 18.08.2022  
Coerenze: mappale 3299, mappale 3201, mappale 3116, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1992.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.280,00
Data della valutazione:	22/09/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Nel corso delle operazioni peritali, non sono stati esibiti al sottoscritto Esperto, atti locativi in corso di validità; neppure dall'accesso atti amministrativi effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca, come risulta dall'apposita comunicazione agli atti del sottoscritto trasmessa da quest'ultima. non risultano atti di affitto o comodato.

## 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 22/10/2007 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 99828/19800 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Lucca ai nn. 22972-5329, a favore di Banca delMonte di Lucca S.p.A. con sede in Lucca (LU) - C.F. 01459540462, contro DATO OSCURATO- propr. 1/1, derivante da Atto Notarile Pubblico.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/11/2020 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2229/2020 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Lucca ai nn. 16127-2348, a favore di DATO OSCURATO, contro DATO OSCURATO - propr. 1/2, derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 14.000,00.

L'ipoteca è stata iscritta in base a Decreto Ingiuntivo n. 1510/2020 del Tribunale di Lucca

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/04/2021 a firma di U.N.E.P. presso Trib. di Lucca ai nn. 1264 di repertorio, trascritta il 04/05/2021 a Lucca ai nn. 7812-5627, a favore di DATO OSCURATO, contro DATO OSCURATO propr. 1/1, derivanteda Atto Giudiziario

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>rintracciati/forniti</b>

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

La certificazione energetica dell'immobile in oggetto, non è stata rinvenuta presso gli archivi del Comune di Castelnuovo di Garfagnana.

Si sottolinea infine che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati

bellici;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Al soggetto esecutato i diritti della piena proprietà, sono pervenuti come segue:

i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.076 di Registro Particolare DATO OSCURATO;

i diritti di 2/3 (due terzi) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO per atto di divisione ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.077 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà, DATO OSCURATO i diritti di 1/6 (un sesto) ciascuno della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, DATO OSCURATO, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007, Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.r 13.076 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831

graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO il giorno 20 settembre 1882, per atto di cessione e successiva assegnazione a stralcio ai rogiti del Notaio Riccardo Stefani in data 15 luglio 1959 al n.ro 68 volume 23 ed ivi trascritto il 14 agosto 1959 volume 58 al n.ro 95 di Registro Particolare.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, come risulta anche dall'ultimo atto di alienazione rintracciato, consultato ed allegato alla presente, è stato iniziato e terminato in data antecedente al 01 settembre 1967; per inciso, nella documentazione edilizia autorizzativa visionata e prelevata dall'archivio dell'UT del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, risulta che il fabbricato sia stato realizzato nel periodo immediatamente successivo al terremoto del 1920.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia N. **358**, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di rifacimento del tetto ed opere di straordinaria manutenzione al fabbricato in Via G. Marconi n.c. 14, presentata il 04/03/1992, rilasciata il 29/05/1992 con il n. 358 di protocollo.

Trattandosi di lavori strutturali, il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 23.05.1992 ed acquisito al prot. n.ro 3902/4944.

CILA per interventi di edilizia libera (art. 136, comma 2, lettera a) e g), comma 3 l.r. 65/2014) N. **3912**, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di ristrutturazione interna ricadente nell'ambito della L.R. 65/2014 art. 136 comma 2 lett. a), presentata il 27/02/2017 con il n. 2165 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente al locale ad uso laboratorio - corpo A.

Nella relazione tecnica allegata alla pratica in oggetto, viene dichiarato che i lavori consistono nella realizzazione di pareti divisorie in cartongesso, volte alla suddivisione del vano in due ambienti separati; un vano rimarrà adibito a laboratorio, l'altro verrà utilizzato come magazzino.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/05 vigente, in forza di delibera Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con delibera C.C. n° 25 del 14/10/2011, dal Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dell'Unione Comuni Garfagnana (UCG od Unione) approvato con delibera C.C. n°41 del 15.07.2019, l'immobile ricade in zona Edificio dei primi anni del XX secolo - art. 24 delle NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Estratto NTA Le tavole grafiche del R.U. individuano una serie di edifici dei primi anni del XX secolo, soggetti ad una particolare disciplina normativa per la valorizzazione dei loro caratteri architettonici e decorativi e per il valore che forniscono al paesaggio urbano della prima formazione periferica del capoluogo. Detti edifici sono censiti e rappresentati in singole schede di analisi e normative allegate alle presenti disposizioni (vedi elaborato QP.5 Allegato 3), corredate di ulteriori prescrizioni relative alle destinazioni d'uso, alle

modalità di intervento e all'uso dei materiali da adottare. Sono consentiti eventuali ampliamenti volumetrici pari a mc. 110 che devono costituire corpo edilizio a sè stante rispetto al fabbricato originario; in caso di dimostrata impossibilità, tali ampliamenti possono avvenire sul prospetto opposto a quello fronti stante la viabilità principale, con soluzione architettonica tale da costituire un corpo edilizio di dimensioni planimetriche inferiori rispetto al preesistente; qualora tale corpo edilizio dovesse essere collegato all'edificio principale, detto collegamento dovrà essere di dimensioni planimetriche inferiori al corpo edilizio aggiunto e realizzato con superficie vetrata continua.. Il titolo è riferito solamente al corpo di fabbrica principale (mappale 2991)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Seppur non vi è riscontro in alcun documento agli atti del Comune, da quanto è possibile constatare in loco, si evince che la scala esterna di collegamento dal cortile comune alla terrazza, è sicuramente stata rifatta in epoca successiva alla costruzione del fabbricato e quindi, non avendo riscontrato alcun titolo edilizio abilitativo, si presume che sia stata realizzata in assenza dello stesso; in via prudenziale il sottoscritto considera, al momento della valutazione del bene, un costo di € 2.500,00 per la regolarizzazione, costo che tiene conto solamente delle spese tecniche e diritti/sanzioni occorrenti.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non sono state riscontrate difformità per quanto riguarda il fabbricato principale, mentre sul cortile a comune, è presente una struttura in acciaio totalmente abusiva, non sanabile, per la quale, il costo per la demolizione e smaltimento, viene suddiviso in parti uguali fra i due lotti oggetto della presente. Spesa complessiva stimata € 3.500,00.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: non sono state reperite e/o fornite le certificazioni degli impianti.

BENI IN CASTELNUOVO DI GARFAGNANA VIA GUGLIELMO MARCONI 14/B

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/b, della superficie commerciale di **61,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio, ubicata a piano terra di un fabbricato di più ampie dimensioni, costituito prevalentemente da unità immobiliari ad uso residenziale; è costituita da un vano ad uso laboratorio, al quale si accede direttamente dalla piccola resede esclusiva adiacente alla S.P. 72 del Passo delle Radici, utilizzabile anche come parcheggio, un vano (retro laboratorio) utilizzato come magazzino sgombero, accessibile da un piccolo disimpegno che permette l'accesso

anche ai due piccoli vani utilizzati, uno come ripostiglio e l'altro come wc. Detta unità immobiliare ha anche un accesso secondario, sempre da una piccola resede esclusiva posta sul lato Est. A servizio esclusivo di detta unità immobiliare vi è anche una terrazza scoperta, corredata da una scala che permette l'accesso da e per il cortile a comune fra altre unità immobiliari, sempre di proprietà del soggetto esecutato.

Per quanto riguarda le rifiniture, sono del tipo commerciale, impianto elettrico a vista (canaletta), pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in graniglia o similare, infissi in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 335 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/3, classe 8, consistenza 67 mq, rendita 133,50 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14/B, piano: T, intestato a DATO OSCURATO derivante da Variazione Catastale Doc.Fa. numero pratica LU0053240/2022 del 18.08.2022  
Coerenze: mappale 3818, mappale 3832, S.P. 72 del Passo delle Radici, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1992.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

teatro	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt.	nella media	
ferrovia distante 800 mt.	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui l'unità immobiliare in oggetto ne fa parte, è composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato che attualmente è adibito a cantine.

Il piano terra è attualmente utilizzato come laboratorio e/o uffici, mentre i piani sovrastanti sono ad uso abitativo.

La costruzione dell'edificio risale agli anni immediatamente successivi al terremoto del 1920 ed è stata effettuata adottando un sistema misto, infatti fino a tutto il 2° piano ci troviamo in presenza di un edificio intelaiato, con colonne e travi in cemento armato, tamponamento esterno in mattoni pieni e muro portante interno anch'esso in mattoni pieni.

I solai del piano terra, del primo e del secondo piano, sono realizzati con travi in acciaio tipo IPE con interposta soletta armata in calcestruzzo; il solaio di copertura è realizzato con travi in acciaio con interpoti tavelloni in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	22,00	x	100 %	=	22,00
Retro Laboratorio (magazzino)	16,00	x	100 %	=	16,00
Terrazza scoperta	39,00	x	35 %	=	13,65
Resede esclusiva lato N-E	12,00	x	10 %	=	1,20
Resede esclusiva lato S-E	13,00	x	10 %	=	1,30
Disimpegno	5,00	x	100 %	=	5,00
Ripostiglio	1,00	x	100 %	=	1,00
WC	1,00	x	100 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>109,00</b>				<b>61,15</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione di valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative.

La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente.

Il sottoscritto evidenzia nuovamente che, nella stima a corpo, è già compresa la penalizzazione necessaria per tenere conto in via orientativa degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie e più in generale dei rischi che l'acquirente andrà ad assumersi al riguardo.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.850,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per regolarizzazione irregolarità della scala esterna	-2.500,00
Costo per smantellamento e trasporto a rifiuto di struttura in acciaio su cortile comune.	-1.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **48.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **48.600,00**

BENI IN CASTELNUOVO DI GARFAGNANA VIA GUGLIELMO MARCONI 14/B

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/b, della superficie commerciale di **25,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare ad uso sgombero, posta al livello di piano definito seminterrato, è accessibile direttamente dal cortile a con altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda le rifiniture, ha pavimentazione in monocottura o similare, pareti e soffitto intonacati e integgiati, impianto elettrico sottotraccia, infisso di accesso in alluminio anodizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 215 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/3, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 38,84 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14, piano: S1, intestato a DATO OSCURATO, derivante da variazione catastale Doc.Fa. numero pratica LU0053254/2022 del 18.08.2022  
Coerenze: mappale 3299, mappale 3201, mappale 3116, salvo se altri e/o diversi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

teatro

al di sopra della media

ospedale

nella media

scuola media inferiore

nella media

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt.  
ferrovia distante 800 mt.

nella media   
nella media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
stato di manutenzione generale:

pessimo   
pessimo   
pessimo   
scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vale quanto già scritto per il precedente corpo A.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sgombero (cantina)	19,00	x	100 %	=	19,00
Cortile a comune con altra unità immobiliare	66,00	x	10 %	=	6,60
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>25,60</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

vale quanto già scritto per il corpo A del presente lotto.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.250,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo con cui viene effettuata la presente stima, è quello cosiddetto “comparativo”, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l’insieme

degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto conto anche dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato, utilizzando per il fabbricato la superficie utile a metro quadrato, solo come parametro di riferimento, risulta quello di seguito indicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Castelnuovo di Garfagnana, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Castelnuovo di Garfagnana, agenzie: operanti in zona Garfagnana, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana - siti internet

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	laboratorio artigianale	61,15	0,00	48.600,00	48.600,00
B	cantina	25,60	0,00	9.250,00	9.250,00
				<b>57.850,00 €</b>	<b>57.850,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**la quota non è divisibile.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.850,00**

**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: **€. 11.570,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.280,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 122/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/a, della superficie commerciale di **179,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale-artigianale, il cui accesso avviene dalla scala a comune; ha comunque sviluppo su tre piani, dove a piano seminterrato trovano ubicazione un vano aperto su un lato, utilizzato come sgombero e due cantine, a detti ambienti si accede dal cortile a comune con altre unità immobiliari, a piano secondo si trova l'appartamento, costituito da numero 6 vani utilizzabili, in parte come zona giorno ed in parte come zona notte, oltre a cucina, bagno, ingresso-corridoio, piccolo disimpegno e servizio igienico; a piano terzo (sottotetto) trovano ubicazione tre soffitte di cui due parzialmente utilizzabili a causa della loro altezza inferiore a 150 cm.

Per quanto concerne le rifiniture, risultano del tipo commerciale di epoca remota, porta di accesso in legno, così come le porte interne, finestre in legno dotati di scuretti per impedire il passaggio della luce, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in graniglia o similari, impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 280 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14, piano: 1- 2- 3, intestato a DATO OSCURATO, derivante da variazione catastale Doc.Fa. numero pratica LU0053242/2022  
Coerenze: area su mappale 3299, area su mappale 3818, area su SP 72 del Passo delle Radici, salvo se altri e/o diversi.  
il mappale in oggetto è catastalmente unito (graffato) al mappale 3818 sempre della Sez. B Foglio 8. Per quanto riguarda lo sviluppo (piani) è opportuno precisare che in visura catastale sono indicati i piani sopra riportati, questi differiscono dal reale sviluppo indicato anche nella planimetria catastale, cioè S1 - 2 - 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1992.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>179,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 193.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 154.560,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/09/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Nel corso delle operazioni peritali, non sono stati esibiti al sottoscritto Esperto, atti locativi in corso di validità; neppure dall'accesso atti amministrativi effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca, come risulta dall'apposita comunicazione agli atti del sottoscritto trasmessa da quest'ultima. non risultano atti di affitto o comodato.

### 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 22/10/2007 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 99828/19800 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Lucca ai nn. 22972-5329, a favore di Banca delMonte di Lucca S.p.A. con sede in Lucca (LU) - C.F. 01459540462, contro DATO OSCURATO - propr. 1/1, derivante da Atto Notarile Pubblico.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 04/11/2020 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 2229/2020 di repertorio, iscritta il 23/11/2020 a Lucca ai nn. 16127-2348, a favore di DATO OSCURATO, contro DATO OSCURATO - propr. 1/2, derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 35.000,00.

Importo capitale: € 14.000,00.

L'ipoteca è stata iscritta in base a Decreto Ingiuntivo n. 1510/2020 del Tribunale di Lucca

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/04/2021 a firma di U.N.E.P. presso Trib. di Lucca ai nn. 1264 di repertorio, trascritta il 04/05/2021 a Lucca ai nn. 7812-5627, a favore di DATO OSCURATO, contro DATO OSCURATO propr. 1/1, derivanteda Atto Giudiziario

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:

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati

La certificazione energetica dell'immobile in oggetto, non è stata rinvenuta presso gli archivi del Comune di Castelnuovo di Garfagnana.

Si sottolinea infine che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

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

singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al soggetto esecutato i diritti della piena proprietà, sono pervenuti come segue:

i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.076 di Registro Particolare da Rossi Oliva nata il 4 febbraio 1928 a Pieve Fosciana;

i diritti di 2/3 (due terzi) della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO, per atto di divisione ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007 Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.077 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti di 1/3 (un terzo) della piena proprietà, DATO OSCURATO ciascuno della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, DATO OSCURATO per atto di vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti in data 22 ottobre 2007, Repertorio n.ro 99.826, trascritto a Lucca il 30 ottobre 2007 al n.ro 13.076 di Registro Particolare;

a DATO OSCURATO i diritti della piena proprietà sopra le particelle 2991 sub. 1, 3829 e 3831 graffate, 2991 sub. 8 e 2991 sub. 5 e 3818 graffate, del foglio 8, Sezione B, Catasto Fabbricati, da DATO OSCURATO e DATO OSCURATO per atto di cessione e successiva assegnazione a stralcio ai rogiti del Notaio Riccardo Stefani in data 15 luglio 1959 al n.ro 68 volume 23 ed ivi trascritto il 14 agosto 1959 volume

58 al n.ro 95 di Registro Particolare.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, come risulta anche dall'ultimo atto di alienazione rintracciato, consultato ed allegato alla presente, è stato iniziato e terminato in data antecedente al 01 settembre 1967; per inciso, nella documentazione edilizia autorizzativa visionata e prelevata dall'archivio dell'UT del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, risulta che il fabbricato sia stato realizzato nel periodo immediatamente successivo al terremoto del 1920.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia N. **358**, intestata a DATO OSCURATO, per lavori di rifacimento del tetto ed opere di straordinaria manutenzione al fabbricato in Via G. Marconi n.c. 14 , presentata il 04/03/1992, rilasciata il 29/05/1992 con il n. 358 di protocollo.

Trattandosi di lavori strutturali, il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca in data 23.05.1992 ed acquisito al prot. n.ro 3902/4944.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/05 vigente, in forza di delibera Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con delibera C.C. n° 25 del 14/10/2011, dal Piano Strutturale Intercomunale (PSI) dell'Unione Comuni Garfagnana (UCG od Unione) approvato con delibera C.C. n°41 del 15.07.2019 , l'immobile ricade in zona Edificio dei primi anni del XX secolo - art. 24 delle NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Estratto NTA Le tavole grafiche del R.U. individuano una serie di edifici dei primi anni del XX secolo, soggetti ad una particolare disciplina normativa per la valorizzazione dei loro caratteri architettonici e decorativi e per il valore che forniscono alpaesaggio urbano della prima formazione periferica del capoluogo. Detti edifici sono censiti e rappresentati in singole schede di analisi e normative allegate alle presenti disposizioni (vedi elaborato QP.5 Allegato 3), corredate di ulteriori prescrizioni relative alla destinazioni d'uso, alle modalità di intervento e all'uso dei materiali da adottare. Sono consentiti eventuali ampliamenti volumetrici pari a mc. 110 che devono costituire corpo edilizio a sè stante rispetto al fabbricato originario; in caso di dimostrata impossibilità, tali ampliamenti possono avvenire sul prospetto opposto a quello fronti stante la viabilità principale, con soluzione architettonica tale da costituire un corpo edilizio di dimensioni planimetriche inferiori rispetto al preesistente; qualora tale corpo edilizio dovesse essere collegato all'edificio principale, detto collegamento dovrà essere di dimensioni planimetriche inferiori al corpo edilizio aggiunto e realizzato con superficie vetrata continua.. Il titolo è riferito solamente al corpo di fabbrica principale (mappale 2991)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Non sono state riscontrate difformità per quanto riguarda il fabbricato principale, mentre sul cortile a comune, è presente una struttura in acciaio totalmente abusiva, non sanabile, per la quale, il costo per la demolizione e smaltimento, viene suddiviso in parti uguali fra i due lotti oggetto della presente. Spesa complessiva stimata € 3.500,00.

Anche in questo caso, così come per il precedente Lotto 1 corpo A, seppur non vi è riscontro in alcun documento agli atti, sul posto è riscontrabile, a livello del sotto terrazzo, un sostegno in acciaio (pilastro) che probabilmente è andato a sostituire un precedente setto murario, lavoro questo eseguito senza alcun titolo edilizio autorizzativo; al fine di rendere perfettamente regolare questa situazione, il sottoscritto EdG ritiene opportuno quantificare in € 2.500,00 le spese tecniche, incluso

sanzioni e diritti vari, ed € 1.500,00 i lavori di adeguamento, per un totale quindi di € 4.000,00.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: non sono state reperite e/o fornite le certificazioni degli impianti.

BENI IN CASTELNUOVO DI GARFAGNANA VIA GUGLIELMO MARCONI 14/A

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTELNUOVO DI GARFAGNANA Via Guglielmo Marconi 14/a, della superficie commerciale di **179,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DATO OSCURATO) trattasi di unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale-artigianale, il cui accesso avviene dalla scala a comune; ha comunque sviluppo su tre piani, dove a piano seminterrato trovano ubicazione un vano aperto su un lato, utilizzato come sgombero e due cantine, a detti ambienti si accede dal cortile a comune con altre unità immobiliari, a piano secondo si trova l'appartamento, costituito da numero 6 vani utilizzabili, in parte come zona giorno ed in parte come zona notte, oltre a cucina, bagno, ingresso-corridoio, piccolo disimpegno e servizio igienico; a piano terzo (sottotetto) trovano ubicazione tre soffitte di cui due parzialmente utilizzabili a causa della loro altezza inferiore a 150 cm.

Per quanto concerne le rifiniture, risultano del tipo commerciale di epoca remota, porta di accesso in legno, così come le porte interne, finestre in legno dotati di scuretti per impedire il passaggio della luce, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in graniglia o similari, impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di 280 cm..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2991 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi n.c. 14, piano: 1- 2- 3, intestato a DATO OSCURATO, derivante da variazione catastale Doc.Fa. numero pratica LU0053242/2022

Coerenze: area su mappale 3299, area su mappale 3818, area su SP 72 del Passo delle Radici, salvo se altri e/o diversi.

il mappale in oggetto è catastalmente unito (graffato) al mappale 3818 sempre della Sez. B Foglio 8. Per quanto riguarda lo sviluppo (piani) è opportuno precisare che in visura catastale sono indicati i piani sopra riportati, questi differiscono dal reale sviluppo indicato anche nella planimetria catastale, cioè S1 - 2 - 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1925 ristrutturato nel 1992.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

teatro	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt.	nella media	
ferrovia distante 800 mt.	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile di cui l'unità immobiliare in oggetto ne fa parte, è composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato che attualmente è adibito a cantine.

Il piano terra è attualmente utilizzato come laboratorio e/o uffici, mentre i piani sovrastanti sono ad uso abitativo.

La costruzione dell'edificio risale agli anni immediatamente successivi al terremoto del 1920 ed è stata effettuata adottando un sistema misto, infatti fino a tutto il 2° piano ci troviamo in presenza di un edificio intelaiato, con colonne e travi in cemento armato, tamponamento esterno in mattoni pieni e muro portante interno anch'esso in mattoni pieni.

I solai del piano terra, del primo e del secondo piano, sono realizzati con travi in acciaio tipo IPE con interposta soletta armata in calcestruzzo; il solaio di copertura è realizzato con travi in acciaio con interpoti tavelloni in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Cortile a comune con altra unità			

immobiliare	65,00	x	10 %	=	6,50
Sottoterrazza (sgombero)	30,00	x	35 %	=	10,50
Cantina 1	17,00	x	20 %	=	3,40
Cantina 2	23,00	x	20 %	=	4,60
Ingresso	7,00	x	100 %	=	7,00
Corridoio	14,00	x	100 %	=	14,00
Vano 1 (sx entrando)	21,00	x	100 %	=	21,00
Vano 2 (sx entrando)	21,00	x	100 %	=	21,00
Vano 3 (sx entrando)	15,00	x	100 %	=	15,00
Bagno	5,00	x	100 %	=	5,00
Antibagno	3,00	x	100 %	=	3,00
WC	1,00	x	100 %	=	1,00
Cucina	6,00	x	100 %	=	6,00
Vano 1 (dx entrando)	20,00	x	100 %	=	20,00
Vano 2 (dx entrando)	20,00	x	100 %	=	20,00
Vano 3 (dx entrando)	13,00	x	100 %	=	13,00
Soffitta 1	22,00	x	20 %	=	4,40
Soffitta 2 (h. > 150 cm.)	13,00	x	20 %	=	2,60
Soffitta 3 (h. >150 cm.)	9,00	x	20 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>325,00</b>				<b>179,80</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in questione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione, quello relativo alla superficie utile netta. Per la definizione dei valori perimetrici di riferimento, sono stati considerati i valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di utilizzo, dimensionali e di conservazione. L'attribuzione di valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative.

La stima viene in ogni caso formulata con criteri prudenziali tenendo in considerazione la condizione critica che caratterizza il mercato immobiliare attualmente.

Il sottoscritto evidenzia nuovamente che, nella stima a corpo, è già compresa la penalizzazione necessaria per tenere conto in via orientativa degli oneri relativi alle regolarizzazioni necessarie e più in generale dei rischi che l'acquirente andrà ad assumersi al riguardo.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **198.950,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi per regolarizzazione pilastro in acciaio in sostituzione del setto murario	-4.000,00
Costo per smantellamento e trasporto a rifiuto di struttura in acciaio su cortile comune.	-1.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 193.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 193.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo con cui viene effettuata la presente stima, è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto conto anche dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato, utilizzando per il fabbricato la superficie utile a metro quadrato, solo come parametro di riferimento, risulta quello di seguito indicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Castelnuovo di Garfagnana, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Castelnuovo di Garfagnana, agenzie: zona Garfagnana e Media Valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e Media Valle del Serchio

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	179,80	0,00	193.200,00	193.200,00
				<b>193.200,00 €</b>	<b>193.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**la quota non è divisibile.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.200,00**

**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: **€. 38.640,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.560,00**

data 22/09/2022

il tecnico incaricato  
geom. Dino Dini