

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Toni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]  
Nato a [REDACTED] [REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	10



<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano ..	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	13
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	18



Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	21
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2023 del R.G.E.....	34
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.350,00</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano..	36
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T .....	37



## INCARICO

---

All'udienza del 17/01/2024, il sottoscritto Geom. Toni Stefano, con studio in Via N. Iotti - 55036 - Pieve Fosciana (LU), email toni.geom@gmail.com, PEC stefano.toni@geopec.it, Tel. 0583 414992, Fax 0583 414992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

Trattasi di immobile adibito a rimessa dislocato su due livelli aventi accesso separato dall'esterno. L'unità immobiliare risulta essere corredata di resede esterna con tettoia in adiacenza. L'unità è composta da due locali aventi accesso separato, uno posto al piano terra a cui si accede tramite la resede di pertinenza e l'altro, posto al piano primo, al quale si accede dalla via comunale di e un breve tratto di proprietà privata di terze persone (mappale 8039). Complessivamente l'unità immobiliare è di complessivi mq 110,00, 55,00 circa per piano.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/04/2024.

Custode delle chiavi: IVG

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---



Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il terreno risulta essere incolto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/04/2024.

Custode delle chiavi: IVG

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

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il terreno risulta essere incolto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/04/2024.

Custode delle chiavi: IVG

---

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

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

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 10.01.2024 ed il deposito della certificazione ipocatastale del 10.01.2024, rispettando il termine dei 60 giorni. Relativamente al modulo di controllo della documentazione, lo stesso è stato redatto dal sottoscritto con il custode delegato ed è stato depositato in Tribunale dal Custode in data 03.05.2024



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

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

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 10.01.2024 ed il deposito della certificazione ipocatastale del 10.01.2024, rispettando il termine dei 60 giorni. Relativamente al modulo di controllo della documentazione, lo stesso è stato redatto dal sottoscritto con il custode delegato ed è stato depositato in Tribunale dal Custode in data 03.05.2024

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

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

Il fascicolo procedurale contiene l'istanza di vendita depositata in data 10.01.2024 ed il deposito della certificazione ipocatastale del 10.01.2024, rispettando il termine dei 60 giorni. Relativamente al modulo di controllo della documentazione, lo stesso è stato redatto dal sottoscritto con il custode delegato ed è stato depositato in Tribunale dal Custode in data 03.05.2024

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ( )  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Su richiesta dello scrivente all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED], l'esecutato [REDACTED] risulta essere [REDACTED] in regima di separazione dei bani dal [REDACTED]

Si allega alla presente:

- Certificato Anagrafico di stato civile.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ([REDACTED])  
[REDACTED] il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

mappale 3790, mappale 7895, mappale 3792, mappale 3796, strada comunale, mappale 3800, mappale 3799, mappale 8039.

---

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---





Il mappale 8040 confina con: mappale 8041, mappale 3800, mappale 3799, mappale 9421.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Il mappale 8041 confina con: mappale mappale 3800, mappale 3799, mappale 8040 e mappale 9421.

### CONSISTENZA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	113,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	3,60 m	t-1
Veranda	14,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,85 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>148,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>148,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



Superficie convenzionale complessiva: 16,00 mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1976 al 28/04/1981	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 3978 Categoria R Superficie catastale 254 mq
Dal 28/04/1981 al 06/09/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 3798 Categoria R, Cons. 80 Superficie catastale 80 mq
Dal 06/09/2012 al 30/07/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 9421, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 110 Superficie catastale 150 mq Rendita € 232,92 Piano S1-T

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli indicati nell'atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1976 al 28/04/1981	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 3799 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 180 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,51
Dal 28/04/1981 al 30/07/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8040 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 25 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,07

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1976 al 28/04/1981	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 3800 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 166 Reddito dominicale € 0,47 Reddito agrario € 0,47
Dal 28/04/1981 al 30/07/2024	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 8041 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 16 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,05

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	9421	3		C6	1	110 mq	150 mq	232,92 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	8040				Prato arborato	1	25 mq	0,07 €	0,07 €	

### Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	8041				Prato arborato	1	16 mq	0,05 €	0,05 €	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

Il fabbricato adibito a deposito risulta essere in uso stato conservativo normale.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Il bene in oggetto è formato da una striscia di terreno incolto delimitata da un muretto in pietra e recinzione di confine.

Il terreno risulta essere incolto.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Il bene in oggetto è formato da una striscia di terreno incolto delimitata da un muretto in pietra e recinzione di confine.

Il terreno risulta essere incolto.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**



L'accesso al piano seminterrato dell'immobile avviene tramite la strada provinciale ed il mappale 3796, intestato a terze persone. Dagli atti di provenienza non risulta trascritti servitù di passaggio. Anche per accedere al piano terra si passa tramite la resede del mappale 8039 e anche su questa porzione dagli atti di provenienza non risultano trascritte servitù di passaggio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

Il fabbricato risulta essere inserito nella parte storica dell'abitato di Magliano ed esposto verso sud-est. L'immobile risulta essere di storica costruzione ed avente un'altezza utile interna del piano terra risulta essere di mt 3,60 mentre l'altezza media del piano primo è di c.a mt 2,50. Strutturalmente risulta essere formato da muratura di pietrame intonacata esternamente, mentre internamente il piano terra risulta essere intonacato ed il piano primo parzialmente a faccia vista. Il piano di calpestio del piano terra risulta essere in cemento mentre il solaio di piano primo e quello di copertura in elementi lignei quali travi, travicelli e tavolato. Il manto di copertura in elementi in cotto e privo di coibentazione. Gli infissi esterni risultano essere legno con scuretti e vetro singolo al piano terra, mentre il piano privo di infissi. Al piano terra risulta essere realizzato un impianto elettrico di cui non sono state trovate certificazioni e dichiarazioni di conformità nelle pratiche comunali. Esternamente il fabbricato risulta essere corredato di resede di pertinenza pavimentata e su un lato risulta essere stata realizzata una tettoia con struttura portante in legno e copertura in pannelli metallici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1994	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Petteruti	10/03/1993	42564	7450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castelnuovo di Garfagnana		234	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti	
---------	-----------	------	--



Dal 23/03/1994	[REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giampiero Petteruti	23/03/1994	47178	8370
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate	30/03/1994	4446	3429
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Castelnuovo di Garfagnana	30/03/1994	233	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1981 al 10/03/1993	[REDACTED]	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pugliese	30/04/1981	181913	9934
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Lucca	11/05/1981	2460	
		Dal 10/03/1993 al 23/03/1994	[REDACTED]	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Giampiero Petteruti	10/03/1993			42564	7450
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Castelnuovo di G.na		234	
Dal 23/03/1994		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Petteruti	23/03/1994	47178	8370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	30/03/1994	4446	3429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Castelnuovo di G.na	30/03/1994	233	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario  
Iscritto a Lucca il 11/12/2013  
Reg. gen. 16491 - Reg. part. 2182





Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di [REDACTED]

Percentuale interessi: 5,8492 %  
Rogante: Dott. Avv. Petteruti Giampiero  
Data: 01/12/2013  
N° repertorio: 106353  
N° raccolta: 24442

#### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Lucca il 04/01/2024  
Reg. gen. 352 - Reg. part. 285  
[REDACTED]  
Contro [REDACTED]

**BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario  
Iscritto a Lucca il 11/12/2013  
Reg. gen. 16491 - Reg. part. 2182  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Percentuale interessi: 5,8492 %  
Rogante: Dott. Avv. Petteruti Giampiero  
Data: 01/12/2013  
N° repertorio: 106353  
N° raccolta: 24442

#### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Lucca il 04/01/2024  
Reg. gen. 352 - Reg. part. 285  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 30/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Lucca il 11/12/2013

Reg. gen. 16491 - Reg. part. 2182

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di [REDACTED]

Percentuale interessi: 5,8492 %

Rogante: Dott. Avv. Petteruti Giampiero

Data: 01/12/2013

N° repertorio: 106353

N° raccolta: 24442

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 04/01/2024

Reg. gen. 352 - Reg. part. 285

[REDACTED]

[REDACTED]

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

Secondo il Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Giuncugnano il fabbricato recadeva in zona A - Centro Storico - sottozona A1.

"Le zone "A" - CENTRO STORICO sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere

storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comporti anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi, con modifiche di elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi che costituiscono arredo urbano. Sottozona A1: Agglomerati di carattere storico, artistico e di particolari pregi ambientali.

Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4<sup>o</sup> del 26.02.2004 il fabbricato ricade in zona:

Art. 42 - Le zone A2



1. Le zone A2 individuano:

- i centri e i nuclei storici che si differenziano da quelli classificati come zone A1 per le origini storico che li costituiscono,

- le prime espansioni dei centri storici classificati come zone A1 che sebbene presentino anche edifici di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura dei centri storici.

2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti;

- sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti;

- sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;

- sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:

- mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona;

- altezza massima non superiore a quella esistente;

- localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergal e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento;

- sugli edifici non classificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art. 18, comma 2.2;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

- per i manufatti pertinenziali privi di valore, negli interventi di riordino e riqualificazione delle pertinenze esistenti, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione con un volume pari a quello esistente incrementato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare mc

40); per gli edifici privi di pertinenze o con pertinenze di superficie inferiore può essere ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali fino al limite del 20% della SE del fabbricato principale e comunque fino ad una SE massima di mq 20 per unità abitativa alle seguenti condizioni:

- che nella determinazione della superficie edificabile dal 20% della SE del fabbricato e da mq 20 di SE per unità abitativa siano dedotte le SE dei manufatti esistenti,

- che non si superi un IC=50%,

- che le altezze dei nuovi manufatti non superino l'altezza di mt 2,40 in gronda - che i nuovi manufatti siano realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo e ambientale;

- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per i posti auto interrati, mq 20 di superficie per i posti auto scoperti;

- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli



edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali, risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse

solo se preesistenti e se motivate da specifiche condizioni dei luoghi.

3. Per i principali centri e nuclei storici classificati come zone A2 è facoltà delle Amministrazioni Comunali redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per una complessiva riqualificazione di tali nuclei sulla base delle finalità e dei criteri indicati per gli analoghi progetti relativi ai centri storici di cui al precedente art. 41 commi 3 e 4.

4. Nell'ambito dei nuclei storici che fanno parte delle zone A2 costituisce uno specifico caso il borgo di Caprignana Vecchia, ubicato nel Comune di S.Romano in Garfagnana e completamente abbandonato dopo il sisma distruttivo del 1920. Il borgo, per la singolarità della vicenda che lo ha colpito e per la particolarità delle disposizioni che lo interessano, è

oggetto di una specifica scheda nell'ambito dell'Allegato Doc.n.2A - Parte 3, riferito al Comune di S.Romano in Garfagnana.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

Secondo il Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Giuncugnano il terreno ricadeva in zona A - Centro Storico - sottozona A1.

"Le zone "A" - CENTRO STORICO sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere

storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comporti anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi, con modifiche di elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi che costituiscono arredo urbano. Sottozona A1: Agglomerati di carattere storico, artistico e di particolari pregi ambientali.

Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2004 il terreno ricade in zona:

Art. 42 - Le zone A2

1. Le zone A2 individuano:

- i centri e i nuclei storici che si differenziano da quelli classificati come zone A1 per le origini storico che li costituiscono,

- le prime espansioni dei centri storici classificati come zone A1 che sebbene presentino anche edifici di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura dei centri storici.

2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti;

- sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti;

- sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;

- sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati sono ammessi ampliamenti



volumetrici nei seguenti limiti:

- mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona;
  - altezza massima non superiore a quella esistente;
  - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergalì e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento;
  - sugli edifici non classificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art. 18, comma 2.2;
  - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
  - per i manufatti pertinenziali privi di valore, negli interventi di riordino e riqualificazione delle pertinenze esistenti, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione con un volume pari a quello esistente incrementato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare mc 40); per gli edifici privi di pertinenze o con pertinenze di superficie inferiore può essere ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali fino al limite del 20% della SE del fabbricato principale e comunque fino ad una SE massima di mq 20 per unità abitativa alle seguenti condizioni:
    - che nella determinazione della superficie edificabile dal 20% della SE del fabbricato e da mq 20 di SE per unità abitativa siano dedotte le SE dei manufatti esistenti,
    - che non si superi un IC=50%,
    - che le altezze dei nuovi manufatti non superino l'altezza di mt 2,40 in gronda - che i nuovi manufatti siano realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo e ambientale;
    - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per i posti auto interrati, mq 20 di superficie per i posti auto scoperti;
    - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali, risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti e se motivate da specifiche condizioni dei luoghi.
3. Per i principali centri e nuclei storici classificati come zone A2 è facoltà delle Amministrazioni Comunali redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per una complessiva riqualificazione di tali nuclei sulla base delle finalità e dei criteri indicati per gli analoghi progetti relativi ai centri storici di cui al precedente art. 41 commi 3 e 4.
4. Nell'ambito dei nuclei storici che fanno parte delle zone A2 costituisce uno specifico caso il borgo di Caprignana Vecchia, ubicato nel Comune di S.Romano in Garfagnana e completamente abbandonato dopo il sisma distruttivo del 1920. Il borgo, per la singolarità della vicenda che lo ha colpito e per la particolarità delle disposizioni che lo interessano, è oggetto di una specifica scheda nell'ambito dell'Allegato Doc.n.2A - Parte 3, riferito al Comune di S.Romano in Garfagnana.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**



Secondo il Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Giuncugnano il terreno ricadeva in zona A - Centro Storico - sottozona A1.

"Le zone "A" - CENTRO STORICO sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere

storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comporti anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi, con modifiche di elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi che costituiscono arredo urbano. Sottozona A1: Agglomerati di carattere storico, artistico e di particolari pregi ambientali.

Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2004 il terreno ricade in zona:

Art. 42 - Le zone A2

1. Le zone A2 individuano:

- i centri e i nuclei storici che si differenziano da quelli classificati come zone A1 per le origini storico che li costituiscono,

- le prime espansioni dei centri storici classificati come zone A1 che sebbene presentino anche edifici di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura dei centri storici.

2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti;

- sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti;

- sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari;

- sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti:

- mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona;

- altezza massima non superiore a quella esistente;

- localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergalì e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento;

- sugli edifici non classificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art. 18, comma 2.2;

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;

- per i manufatti pertinenziali privi di valore, negli interventi di riordino e riqualificazione delle pertinenze esistenti, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione con un volume pari a quello esistente incrementato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare mc

40); per gli edifici privi di pertinenze o con pertinenze di superficie inferiore può essere ammessa la



realizzazione di manufatti pertinenziali fino al limite del 20% della SE del fabbricato principale e comunque fino ad una SE massima di mq 20 per unità abitativa alle seguenti condizioni:

- che nella determinazione della superficie edificabile dal 20% della SE del fabbricato e da mq 20 di SE per unità abitativa siano dedotte le SE dei manufatti esistenti,
- che non si superi un IC=50%,
- che le altezze dei nuovi manufatti non superino l'altezza di mt 2,40 in gronda - che i nuovi manufatti siano realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo e ambientale;
- la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per i posti auto interrati, mq 20 di superficie per i posti auto scoperti;
- gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali, risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse

solo se preesistenti e se motivate da specifiche condizioni dei luoghi.

3. Per i principali centri e nuclei storici classificati come zone A2 è facoltà delle Amministrazioni Comunali redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per una complessiva riqualificazione di tali nuclei sulla base delle finalità e dei criteri indicati per gli analoghi progetti relativi ai centri storici di cui al precedente art. 41 commi 3 e 4.

4. Nell'ambito dei nuclei storici che fanno parte delle zone A2 costituisce uno specifico caso il borgo di Caprignana Vecchia, ubicato nel Comune di S.Romano in Garfagnana e completamente abbandonato dopo il sisma distruttivo del 1920. Il borgo, per la singolarità della vicenda che lo ha colpito e per la particolarità delle disposizioni che lo interessano, è oggetto di una specifica scheda nell'ambito dell'Allegato Doc.n.2A - Parte 3, riferito al Comune di S.Romano in Garfagnana.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

- (1): Concessione Edilizia n. 408 del 18/06/1994 per i lavori di "ristrutturazione di un fabbricato rurale - recinzione esterna sistemazione e realizzazione di accesso carraio;
- Piano di Recupero di edilizia Privata, richiesta prot. 2695 del 24 novembre 1994, Pratica Edilizia n. 421, relativa alla - (2): "Ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato rurale in frazione di Magliano", pratica autorizzativa non conclusa;
- (3): D.I.A. prot. 1878 del 30 luglio 2009, per lavori di "costruzione di un manufatto in legno, aperto su tre lati. senza opere in c.l.s., in adiacenza del fabbricato esistente di mia proprietà. Il modestissimo manufatto verrà utilizzato per il ricovero di mezzi agricoli, motocoltivatore, motozappa, falciatrice, ecc., occorrenti per il mantenimento delle proprietà agricole".



## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il raffronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto di riferimento ossia la Concessione Edilizia n. 408 del 18 giugno 1994 presenta le seguenti difformità:

nel progetto sopra citato vengono elencate le seguenti lavorazioni:

- Demolizione del solaio in legno con smontaggio dei travi e di tutte le parti strutturali del solaio. con recupero dei travi principali e dei travicelli ancora in buono stato che potranno essere riutilizzati per eventuali lavori di ristrutturazione;
  - Demolizione di muratura in pietra per la costruzione di porta di accesso carraia e per l'apertura di una nuova finestra. Il tutto al piano terra.
  - Costruzione di architravatura della nuova porta e della nuova finestra, mediante cerchiatura delle aperture con putrelle di ferro accoppiate di adeguate dimensioni;
  - Costruzione di cordoli in c.a. di fondazione per muro di spinta e di sottofondazione per i muri esistenti, armati con 4 ferri diam. 16 e staffe diam. 6 mm poste a 25 cm.
  - Costruzione di muro di spinta in blocchi di c.l.s. da cm 30 del tipo sismico e malta di cemento, da realizzarsi su due piani, tale muratura sarà adeguatamente ammorsata alla muratura perimetrale esistente, tra i due piano, verrà realizzato un cordolo in c.l.s. armato con 4 f 16 e staffe f 6 a 25 cm che sarà usato l'alloggiamento del nuovo solaio di piano.
  - Costruzione di nuovo solaio di piano in laterocemento del tipo Bausta LC 2a, collegato al sopracitato cordolo e a nuovi cordoli che verranno realizzati appositamente nel restringimento della muratura tra il piano terra ed il primo. Sopra il solaio verrà realizzato un massetto in getto di c.l.s. dello spessore di cm 4 con inserito foglio di rete elettrosaldata f 6 a maglia 15x15 cm.
  - Costruzione di massetto di pavimento in getto di c.l.s., dello spessore di cm 10 con inserito foglio di rete elettrosaldata f 6 a maglia 15x15 cm.
  - Le opere di sistemazione esterna, consisteranno nel livellamento del terreno esterno all'edificio, nella costruzione di un cordolo perimetrale dimensionato come da elaborati grafici allegati, da realizzare in getto di c.l.s. con armatura leggera di ferri del diam. 10 o del diam. 12 e staffe del diam. 6, detti cordoli spogeranno circa 10/15 dal terreno sopra verrà posta in opera una recinzione in rete a maglia metallica e paletti di ferro. Verrà posto in opera un cancello di ferro battuto che aprirà verso l'interno della proprietà, il muretto verso la strada di circa 2,00 ml sarà realizzato in pietra come quello già esistente. La strada di accesso sarà lastricata con pietra locale stuccata con cemento e delimitata da un cordoletto prefabbricato in c.l.s.
- Delle opere sopra citate il solaio di piano risulta essere sempre in legno e non in latero cemento, risulta essere stata posta in opera una rompitratta formata da due travi metalliche ancorate alla muratura portante in luogo del muro in progetto.
- Risulta essere stata demolita la colonna centrale all'immobile ma non realizzato il muro di spina con blocchi antisismici e nell'apertura carrabile risultano essere posizionati 4 travi in ferro in luogo della cerchiatura come riportato in relazione di progetto.
- Inoltre risulta esser stato realizzato un rinforzo al piede delle strutture verticale tramite in cordolo in c.l.s. oltre ad un riempimento sempre in muratura e c.l.s.

Per quanto riguarda la tettoia posta in adiacenza al fabbricato, risulta essere stata edificata con S.C.I.A prot.





1878 del 30 luglio 2009, risulta essere più lunga rispetto al progetto depositato ed inoltre in progetto risulta essere totalmente appoggiata su pilastri in legno mentre sul posto, le travature portanti vengono appoggiate sulla muratura in levazione dei muri di pertinenza. La struttura portante è formata da pilastri e travi in legno con soprastanti travicelli e come copertura pannelli in lamiera. Dalla documentazione edilizia reperita non vi è riscontro di deposito al genio civile.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Per la natura dei beni oggetto della presente perizia di stima si è provveduto alla formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano  
Trattasi di immobile adibito a rimessa dislocato su due livelli aventi accesso separato dall'esterno.



L'unità immobiliare risulta essere corredata di resede esterna con tettoia in adiacenza. L'unità è composta da due locali aventi accesso separato, uno posto al piano terra a cui si accede tramite la resede di pertinenza e l'altro, posto al piano primo, al quale si accede dalla via comunale di e un breve tratto di proprietà privata di terze persone (mappale 8039). Complessivamente l'unità immobiliare è di complessivi mq 110,00, 55,00 circa per piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 9421, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 71.328,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T

Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il terreno risulta essere incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8040, Qualità Prato arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 750,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T

Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il terreno risulta essere incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8041, Qualità Prato arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano	148,60 mq	480,00 €/mq	€ 71.328,00	100,00%	€ 71.328,00
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T	25,00 mq	30,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T	16,00 mq	30,00 €/mq	€ 480,00	100,00%	€ 480,00
Valore di stima:					€ 72.558,00

**Valore di stima: € 72.558,00**



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di regolarizzazione delle difformità Bene n. 1	6.500,00	€

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di regolarizzazione delle difformità catastali Bene n. 1	600,00	€

**Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e dei diritti in cui si trova: € 65.458,00**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	13091,60	%

Arrotondamento €. -16,40

**Valore finale di stima: € 52.350,00**

I beni oggetto della presente relazione di stima sono stati ricavati tramite indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del luogo in quanto non sono stati reperiti dei comparabile nella zona.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pieve Fosciana, li 22/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Toni Stefano



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale beni
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 6 Visure catastali
- ✓ N° 7 Estratto di mappa



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano  
Trattasi di immobile adibito a rimessa dislocato su due livelli aventi accesso separato dall'esterno. L'unità immobiliare risulta essere corredata di resede esterna con tettoia in adiacenza. L'unità è composta da due locali aventi accesso separato, uno posto al piano terra a cui si accede tramite la resede di pertinenza e l'altro, posto al piano primo, al quale si accede dalla via comunale di e un breve tratto di proprietà privata di terze persone (mappale 8039). Complessivamente l'unità immobiliare è di complessivi mq 110,00, 55,00 circa per piano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 9421, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Giuncugnano il fabbricato recadeva in zona A - Centro Storico - sottozona A1. "Le zone "A" - CENTRO STORICO sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comporti anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi, con modifiche di elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi che costituiscono arredo urbano. Sottozona A1: Agglomerati di carattere storico, artistico e di particolari pregi ambientali. Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2004 il fabbricato ricade in zona: Art. 42 - Le zone A2 1. Le zone A2 individuano: - i centri e i nuclei storici che si differenziano da quelli classificati come zone A1 per le origini storico che li costituiscono, - le prime espansioni dei centri storici classificati come zone A1 che sebbene presentino anche edifici di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura dei centri storici. 2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti; - sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti; - sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari; - sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti: - mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona; - altezza massima non superiore a quella esistente; - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergalì e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento; - sugli edifici non classificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredata da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art. 18, comma 2.2; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; -



per i manufatti pertinenziali privi di valore, negli interventi di riordino e riqualificazione delle pertinenze esistenti, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione con un volume pari a quello esistente incrementato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare mc 40); per gli edifici privi di pertinenze o con pertinenze di superficie inferiore può essere ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali fino al limite del 20% della SE del fabbricato principale e comunque fino ad una SE massima di mq 20 per unità abitativa alle seguenti condizioni: - che nella determinazione della superficie edificabile dal 20% della SE del fabbricato e da mq 20 di SE per unità abitativa siano dedotte le SE dei manufatti esistenti, - che non si superi un IC=50%, - che le altezze dei nuovi manufatti non superino l'altezza di mt 2,40 in gronda - che i nuovi manufatti siano realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo e ambientale; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per i posti auto interrati, mq 20 di superficie per i posti auto scoperti; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali, risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti e se motivate da specifiche condizioni dei luoghi. 3. Per i principali centri e nuclei storici classificati come zone A2 è facoltà delle Amministrazioni Comunali redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per una complessiva riqualificazione di tali nuclei sulla base delle finalità e dei criteri indicati per gli analoghi progetti relativi ai centri storici di cui al precedente art. 41 commi 3 e 4. 4. Nell'ambito dei nuclei storici che fanno parte delle zone A2 costituisce un caso specifico il borgo di Caprignana Vecchia, ubicato nel Comune di S.Romano in Garfagnana e completamente abbandonato dopo il sisma distruttivo del 1920. Il borgo, per la singolarità della vicenda che lo ha colpito e per la particolarità delle disposizioni che lo interessano, è oggetto di una specifica scheda nell'ambito dell'Allegato Doc.n.2A - Parte 3, riferito al Comune di S.Romano in Garfagnana.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T

Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il terreno risulta essere incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8040, Qualità Prato arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Giuncugnano il terreno ricadeva in zona A - Centro Storico - sottozona A1. "Le zone "A" - CENTRO STORICO sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comporti anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi, con modifiche di elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi che costituiscono arredo urbano. Sottozona A1: Agglomerati di carattere storico, artistico e di particolari pregi ambientali. Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2004 il terreno ricade in zona: Art. 42 - Le zone A2 1. Le zone A2 individuano: - i centri e i nuclei storici che si differenziano da quelli classificati come zone A1 per le origini storico che li costituiscono, - le prime espansioni dei centri storici classificati come zone A1 che sebbene presentino anche edifici di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura dei centri storici. 2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive artigianali purché compatibili con la



residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti; - sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti; - sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari; - sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti: - mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona; - altezza massima non superiore a quella esistente; - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergalì e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento; - sugli edifici non classificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art. 18, comma 2.2; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - per i manufatti pertinenziali privi di valore, negli interventi di riordino e riqualificazione delle pertinenze esistenti, se compatibile con i caratteri dell'edificio e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione con un volume pari a quello esistente incrementato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare mc 40); per gli edifici privi di pertinenze o con pertinenze di superficie inferiore può essere ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali fino al limite del 20% della SE del fabbricato principale e comunque fino ad una SE massima di mq 20 per unità abitativa alle seguenti condizioni: - che nella determinazione della superficie edificabile dal 20% della SE del fabbricato e da mq 20 di SE per unità abitativa siano dedotte le SE dei manufatti esistenti, - che non si superi un IC=50%, - che le altezze dei nuovi manufatti non superino l'altezza di mt 2,40 in gronda - che i nuovi manufatti siano realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo e ambientale; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per i posti auto interrati, mq 20 di superficie per i posti auto scoperti; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali, risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti e se motivate da specifiche condizioni dei luoghi. 3. Per i principali centri e nuclei storici classificati come zone A2 è facoltà delle Amministrazioni Comunali redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per una complessiva riqualificazione di tali nuclei sulla base delle finalità e dei criteri indicati per gli analoghi progetti relativi ai centri storici di cui al precedente art. 41 commi 3 e 4. 4. Nell'ambito dei nuclei storici che fanno parte delle zone A2 costituisce uno specifico caso il borgo di Caprignana Vecchia, ubicato nel Comune di S.Romano in Garfagnana e completamente abbandonato dopo il sisma distruttivo del 1920. Il borgo, per la singolarità della vicenda che lo ha colpito e per la particolarità delle disposizioni che lo interessano, è oggetto di una specifica scheda nell'ambito dell'Allegato Doc.n.2A - Parte 3, riferito al Comune di S.Romano in Garfagnana.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T  
Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il



terreno risulta essere incolto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8041, Qualità Prato arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Giuncugnano il terreno ricadeva in zona A - Centro Storico - sottozona A1. "Le zone "A" - CENTRO STORICO sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti. Sono consentiti lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che comporti anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza alterazione di volumi, con modifiche di elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi che costituiscono arredo urbano. Sottozona A1: Agglomerati di carattere storico, artistico e di particolari pregi ambientali. Secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2004 il terreno ricade in zona: Art. 42 - Le zone A2 1. Le zone A2 individuano: - i centri e i nuclei storici che si differenziano da quelli classificati come zone A1 per le origini storico che li costituiscono, - le prime espansioni dei centri storici classificati come zone A1 che sebbene presentino anche edifici di recente formazione sono da considerare parte integrante della struttura dei centri storici. 2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni: - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A (art.40 comma 3.1) se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive artigianali purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale; - sugli edifici classificati (classe 1, 2 e 3) valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme, nonché le indicazioni seguenti; - sugli edifici di classe 1 non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti; - sugli edifici di classe 2 sono ammessi ampliamenti non superiori a mq 8 per unità immobiliare alle seguenti condizioni: che non interessino prospetti principali o visibili dalla viabilità pubblica, che non superino le altezze esistenti e che nell'ambito dello stesso edificio siano progettati in modo coordinato per tutte le unità immobiliari; - sugli edifici principali di classe 3 e sugli edifici principali non classificati sono ammessi ampliamenti volumetrici nei seguenti limiti: - mq 20,00 di SE per unità immobiliare avente destinazione d'uso ammessa nella zona; - altezza massima non superiore a quella esistente; - localizzazione dell'ampliamento sui prospetti tergalì e, solo in caso di accertata impossibilità di tale soluzione, sui prospetti laterali: la localizzazione dell'ampliamento non potrà in ogni caso alterare i rapporti spaziali caratteristici dei contesti di riferimento; - sugli edifici non classificati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. In dette ricostruzioni non possono essere superate le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato all'art. 18, comma 2.2; - le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale; - per i manufatti pertinenziali privi di valore, negli interventi di riordino e riqualificazione delle pertinenze esistenti, se compatibile con i caratteri dell'edificato e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione con un volume pari a quello esistente incrementato del 20% (l'incremento non può in ogni caso superare mc 40); per gli edifici privi di pertinenze o con pertinenze di superficie inferiore può essere ammessa la realizzazione di manufatti pertinenziali fino al limite del 20% della SE del fabbricato principale e comunque fino ad una SE massima di mq 20 per unità abitativa alle seguenti condizioni: - che nella determinazione della superficie edificabile dal 20% della SE del fabbricato e da mq 20 di SE per unità abitativa siano dedotte le SE dei manufatti esistenti, - che non si superi un IC=50%, - che le altezze dei nuovi manufatti non superino l'altezza di mt 2,40 in gronda - che i nuovi manufatti siano realizzati nel rispetto delle caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto insediativo e ambientale; - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico,





ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto; la realizzazione di detti posti auto è consentita nei seguenti limiti di superficie: mq 25 di Scal per i posti auto interrati, mq 20 di superficie per i posti auto scoperti; - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali, risultanti da interventi di demolizione e ricostruzione, non possono superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti e se motivate da specifiche condizioni dei luoghi. 3. Per i principali centri e nuclei storici classificati come zone A2 è facoltà delle Amministrazioni Comunali redigere un progetto o masterplan di iniziativa pubblica finalizzato a definire le linee per una complessiva riqualificazione di tali nuclei sulla base delle finalità e dei criteri indicati per gli analoghi progetti relativi ai centri storici di cui al precedente art. 41 commi 3 e 4. 4. Nell'ambito dei nuclei storici che fanno parte delle zone A2 costituisce uno specifico caso il borgo di Caprignana Vecchia, ubicato nel Comune di S.Romano in Garfagnana e completamente abbandonato dopo il sisma distruttivo del 1920. Il borgo, per la singolarità della vicenda che lo ha colpito e per la particolarità delle disposizioni che lo interessano, è oggetto di una specifica scheda nell'ambito dell'Allegato Doc.n.2A - Parte 3, riferito al Comune di S.Romano in Garfagnana.

**Prezzo base d'asta: € 52.350,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.350,00**

**Bene N° 1 - Magazzino**

<b>Ubicazione:</b>	Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 9421, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	148,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato adibito a deposito risulta essere in uso stato conservativo normale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile adibito a rimessa dislocato su due livelli aventi accesso separato dall'esterno. L'unità immobiliare risulta essere corredata di resede esterna con tettoia in adiacenza. L'unità è composta da due locali aventi accesso separato, uno posto al piano terra a cui si accede tramite la resede di pertinenza e l'altro, posto al piano primo, al quale si accede dalla via comunale di e un breve tratto di proprietà privata di terze persone (mappale 8039). Complessivamente l'unità immobiliare è di complessivi mq 110,00, 55,00 circa per piano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 2 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8040, Qualità Prato arborato	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto è formato da una striscia di terreno incolto delimitata da un muretto in pietra e recinzione di confine. Il terreno risulta essere incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il terreno risulta essere incolto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 3 - Terreno**

<b>Ubicazione:</b>	Sillano Giuncugnano (LU) - Via del Borghetto, Frazione di Magliano, piano T
--------------------	---



<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 8041, Qualità Prato arborato	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in oggetto è formato da una striscia di terreno incolto delimitata da un muretto in pietra e recinzione di confine. Il terreno risulta essere incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno di modeste dimensioni situato in adiacenza al fabbricato adibito a rimessaggio. Il terreno risulta essere incolto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO,  
FRAZIONE DI MAGLIANO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Lucca il 11/12/2013

Reg. gen. 16491 - Reg. part. 2182

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

Percentuale interessi: 5,8492 %

Rogante: Dott. Avv. Petteruti Giampiero

Data: 01/12/2013

N° repertorio: 106353

N° raccolta: 24442

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Lucca il 04/01/2024

Reg. gen. 352 - Reg. part. 285

---

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE  
DI MAGLIANO, PIANO T

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario

Iscritto a Lucca il 11/12/2013

Reg. gen. 16491 - Reg. part. 2182

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

Percentuale interessi: 5,8492 %

Rogante: Dott. Avv. Petteruti Giampiero

Data: 01/12/2013

N° repertorio: 106353

N° raccolta: 24442

### Trascrizioni



- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Lucca il 04/01/2024  
Reg. gen. 352 - Reg. part. 285

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA DEL BORGHETTO, FRAZIONE DI MAGLIANO, PIANO T**

---

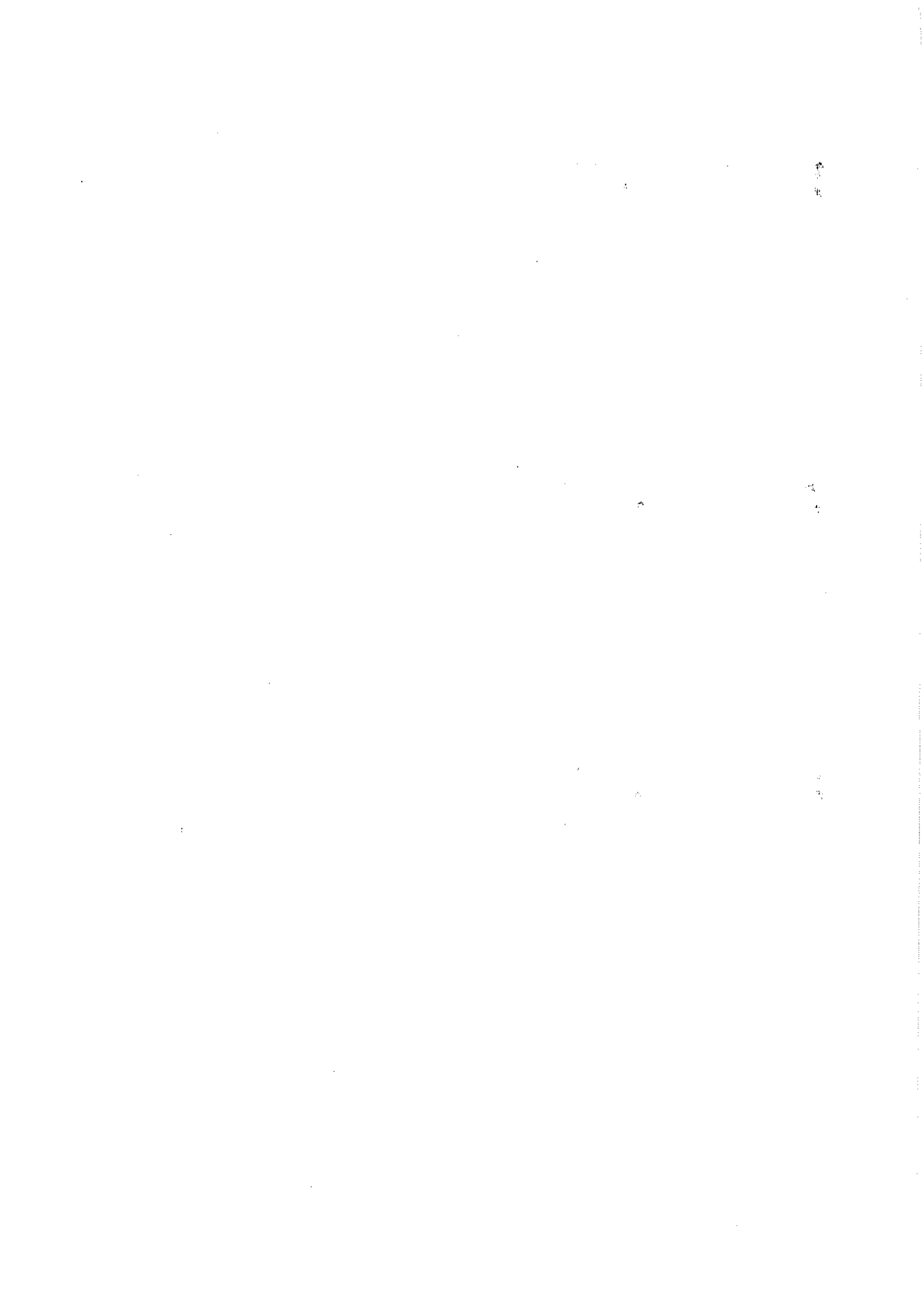
#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Mutuo Ipotecario  
Iscritto a Lucca il 11/12/2013  
Reg. gen. 16491 - Reg. part. 2182  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 5,8492 %  
Rogante: Dott. Avv. Petteruti Giampiero  
Data: 01/12/2013  
N° repertorio: 106353  
N° raccolta: 24442

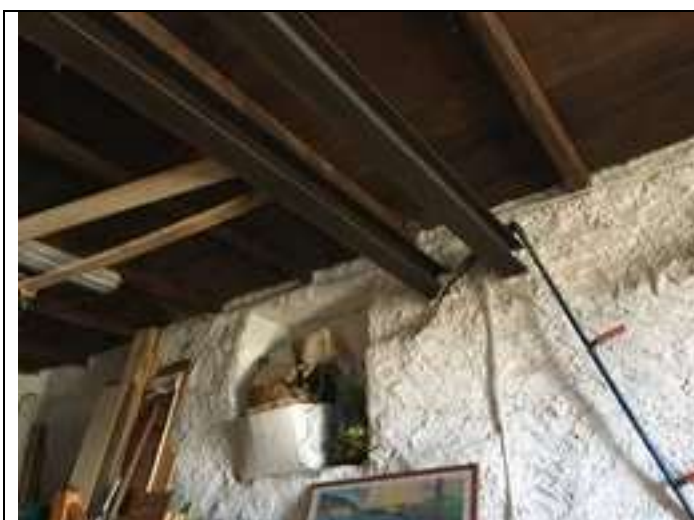
#### *Trascrizioni*

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Lucca il 04/01/2024  
Reg. gen. 352 - Reg. part. 285





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
IMMOBILE FOGLIO 15, PART. 9421, SUB. 3, PART. 8040 E 8041



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0202540 del 19/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giuncugnano

Via Del Borghetto (magliano)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 15  
Particella: 9421  
Subalterno: 3

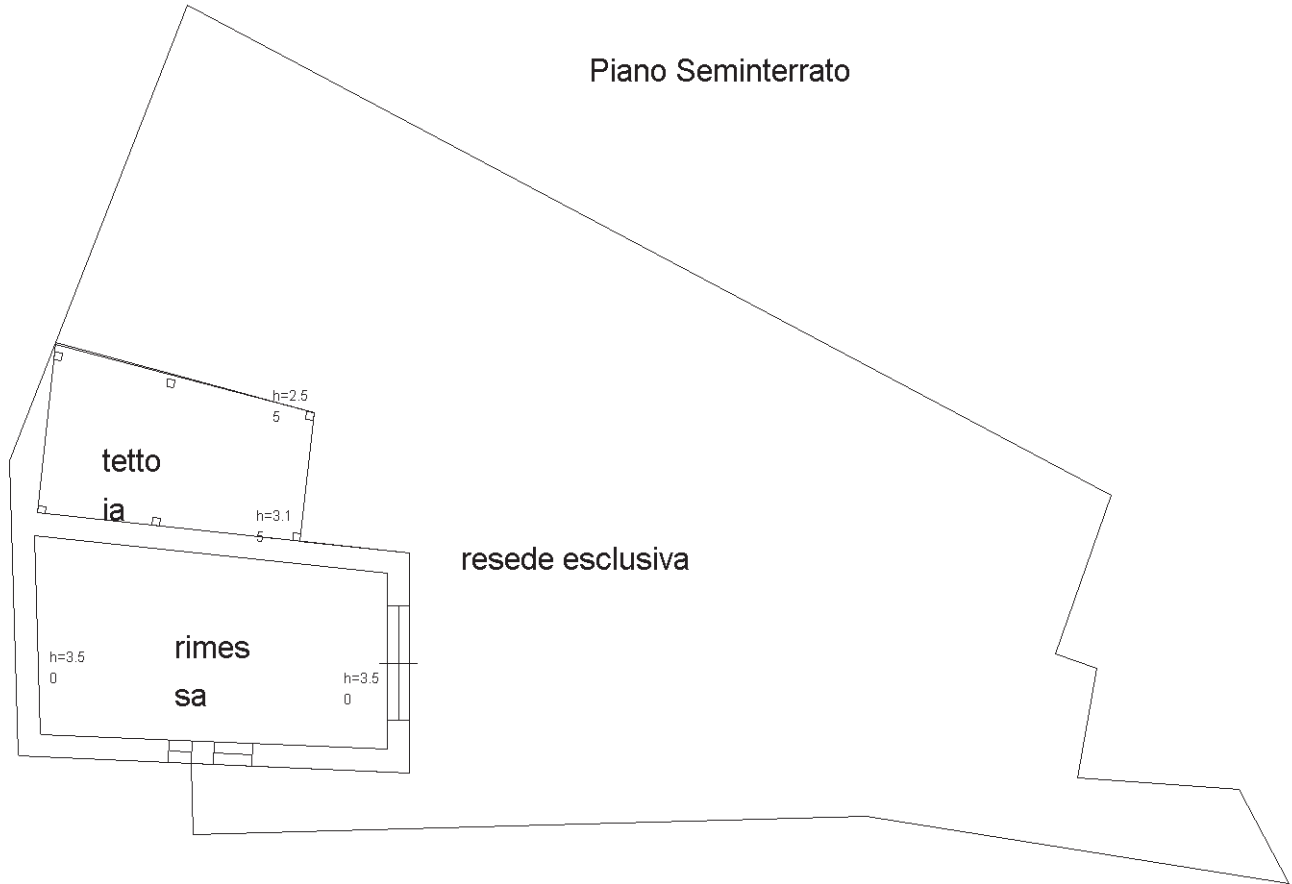
Compilata da:  
Bechelli Matteo  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Lucca

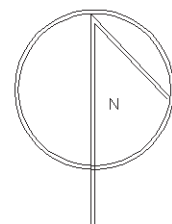
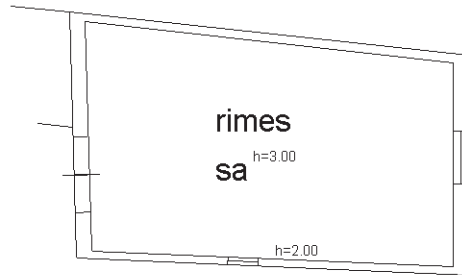
N. 01726

Scheda n. 1      Scala 1:200

**Piano Seminterrato**



**Piano Terra**



Ultima planimetria in atti





