

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

PER PROCEDIMENTO DI VOLONTARIA

GIURISDIZIONE - ESENTE DA BOLLO

IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA: fabbricati e terreni ubicati in Castelnuovo di Garfagnana (LU), Frazione Torrite, Via della Fontana, Via del Dogaio, nella Loc. di Deccio, in Loc. Butesa e in Loc. Molino.

Beni censiti nel NCEU E NCT:

LOTTO A) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Fraz. Torrite, Via della Fontana, censito alla sezione B, foglio 12, particella 2151 sub. 3;

LOTTO B) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Fraz. Torrite, Via della Fontana, censito alla sezione B, foglio 12, particella 2151 sub. 4;

LOTTO C) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Fraz. Torrite, Via della Fontana, censito alla sezione B, foglio 12, particella 2151 sub. 5;

LOTTO D) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Fraz. Torrite, Via della Fontana, censito alla sezione B, foglio 12, particella 2151 sub. 6;

LOTTO E) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Fraz. Torrite, Via del Dogaio, censito alla sezione B, foglio 12, particella 7134, oltre terreno censito al foglio 2, particella 2161 e particella 7135;

LOTTO F) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Fraz. Torrite, Via della Fontana, censito al foglio 2, particella 2224;

LOTTO G) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Loc. Deccio, censito alla sezione A, foglio 17, particella 8506, particella 8508, particella 8509, particella 8519, particella 8520, oltre terreno censito al foglio 1, particella 3831, particella 3832, particella 3932, particella 3934, particella 3942, particella 3943, particella 3950, particella 3952, particella 3961, particella 3969, particella 3970, particella 4224, particella 4225, particella 4227, particella 4247, particella 4248, particella 4259, particella 4263, particella 4472, particella 4474, particella 4476, particella 4477, particella 4480, particella 4481, particella 4482, particella 4483, particella 4484, particella 4493, particella 4494, particella 4496, particella 4497, particella 4498, particella 4499, particella 4500, particella 4501, particella 4541, particella 3935, particella 3936, particella 3938, particella 3939;

LOTTO H) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Loc. Butesa, censito al foglio 1, particella 3339, particella 3343, particella 3344, particella 5350;

LOTTO I) Immobile sito in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Loc. Molino, censito al foglio 3, particella 860, particella 1672.

Intestati a CURATELA EREDITA' GIACENTE

con sede in

con c.f.

CURATORE NOMINATO: Dott. Phon Sary Sarith,

Via per Corte Puglia, 210d

55100 LUCCA (LU)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: STUDIO TECNICO GEOM. FABRIZIO ROSSI

Piazza V. Emanuele II, 7

55033 - CASTIGLIONE DI GARFAGNANA (LU)

Handwritten signature

INCARICO

In data 17 gennaio 2025, la S.V.I. conferiva incarico a me sottoscritto **Geometra Fabrizio Rossi**, con studio in Castiglione Garfagnana (LU), Piazza V. Emanuele II n. 7, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n. 1425, di redigere perizia di stima, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), come in seguito individuati.

L'incarico viene accettato dal sottoscritto.

PREMESSE

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto nel mese di febbraio 2025.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Castelnuovo di Garfagnana (LU), Frazione Torrite, Via della Fontana, Via del Dogaio, nella Loc. di Deccio, in Loc. Butesa e in Loc. Molino.

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

LOTTO A

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione: TORRITE
Indirizzo: Via della Fontana

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 12, particella 2151, sub. 3, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 10,5, rendita € 357,90

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito nel '900 e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione e consolidamento strutturale, tra gli anni 1996 e il 2014. La muratura portante del fabbricato è costituita da pietra tipica del luogo, con solai di piano in parte in legno e in parte in ferro e laterizio.

Il tetto è in parte del tipo a capanna e in parte del tipo a padiglione, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto ai piani terra e primo del fabbricato sopradescritto, di superficie netta abitabile pari a mq 174,00 circa e di superficie netta accessoria pari a mq 95,00 circa, oltre ad area recede estesa a mq 215,00 circa e locali a comune con altra unità nel fabbricato, di superficie netta accessoria pari a mq 78,00.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: quattro locali ad uso cantina e la C.T.;

- al piano primo: cucina, tinello, soggiorno, salottino, quattro camere, bagno e antibagno.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, per quanto riguardano i vani abitabili, mentre le cantine non presentano finitura di intonaco. I pavimenti dell'appartamento, sono in mattonelle di cotto e scaglie di marmo, mentre le cantine risultano in battuto di Cls.

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 8301 e Via della Fontana, a sud con la particella 2224, ad est con la particella 2224 e ad ovest con la particella 7132.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, specificando che gli impianti esistenti non rispettano le vigenti normative.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno, dotati di vetro semplice, con scuri interni, esternamente non vi sono persiane.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig. _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Planimetria appartamento (allegato LOTTO A)
- Planimetria beni a comune (allegato 1)

Certificazioni:

- Nessuna

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

[Handwritten signature]

Il fabbricato ove insiste l'appartamento in oggetto, è stato realizzato antecedente al 1 settembre 1967. Lavori di ristrutturazione eseguiti mediante presentazione al Comune di Castelnuovo di Garfagnana di SCIA avente Protocollo 6939 del 20/07/1996, successiva SCIA avente Protocollo 1366 del 05/02/2001, successiva SCIA avente Protocollo 6802 del 27/05/2008, successiva SCIA avente Protocollo 6859 del 13/06/2012, successiva SCIA avente Protocollo 10477 del 11/09/2012 e successiva SCIA avente Protocollo 2552 del 10/03/2014.

- Situazione Urbanistica:
Nessuna informazione aggiuntiva

Vincoli ed oneri giuridici

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

- 1.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 1.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 1.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 1.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 1.2.1. Iscrizioni: Nessuna*
- 1.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*
- 1.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna*
- 1.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del

quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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, o 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, e 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.

- Conformità edilizia:

L'immobile risulta **conforme**.

- Conformità Catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:

Conformità tecnico impiantistica:

Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro dell'abitato di Torrite, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona e locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanze dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)

- farmacia
- cinema
- negozi al dettaglio
- palestra
- parchi giochi
- supermercato
- forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'appartamento in oggetto, ad oggi si trova in uno stato di abbandono, previa non abitato da oltre sette anni. Atteso che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

protezioni infissi esterni: nessuna

infissi esterni: porte e finestra realizzate in legno

infissi interni: porte realizzate in legno

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura di pietra tipica dei luoghi, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento e pietra

pavimentazione interna: realizzata in monocottura

portone di ingresso: porta a due ante in legno

rivestimento esterno: realizzato in intonaco in pessimo stato

rivestimento interno: realizzato con intonaco e piastrelle di ceramica (bagno)

Degli Impianti:

idrico: acquedotto comunale

fognatura: fognatura comunale

gas: allaccio alla rete pubblica con alimentazione a gas metano

termico: camino a legna

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indic		commerciale
Appartamento	174,00	X	100%	=	174,00
Locali accessori	95,00	X	100%	=	95,00
Locali a comune	78,00	X	50%	=	39,00

Area resede	215,00	X	50%	=	107,50
Totale	565,00				415,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale + accessoria:	269,00	x	516,00	=	€ 138.804,00
Valore superficie a comune:	39,00	x	318,00	=	€ 12.402,00
Valore superficie resede:	107,50	x	18,00	=	€ 1.935,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 153.141,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 153.141,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento	174,00	95,00	138.804,00	138.804,00
B	Acc. a comune	39,00	0,00	12.402,00	12.402,00
C	Resede	107,50	0,00	1.935,00	12.402,00
				153.141,00	153.141,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 153.141,00

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: € 30.628,20

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: € 122.512,80

Handwritten signature

LOTTO B

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione: TORRITE
Indirizzo: Via della Fontana

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 12, particella 2151, sub. 4, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita € 221,56

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito nel '900 e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione e consolidamento strutturale, tra gli anni 1996 e il 2014.

La muratura portante del fabbricato è costituita da pietra tipica del luogo, con solai di piano in parte in legno e in parte in ferro e laterizio.

Il tetto è in parte del tipo a capanna e in parte del tipo a padiglione, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto ai piani terra, secondo e sottotetto del fabbricato sopradescritto, di superficie netta abitabile pari a mq 98,00 circa e di superficie netta accessoria pari a mq 93,00 circa, oltre ad area recede estesa a mq 215,00 circa e locali a comune con altra unità nel fabbricato, di superficie netta accessoria pari a mq 78,00.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: due locali ad uso cantina;
- al piano secondo: cucina-tinello, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno;
- al piano sottotetto: un locale ad uso sottotetto.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, per quanto riguardano i vani abitabili, mentre le cantine ed il sottotetto non presentano finitura di intonaco. I pavimenti dell'appartamento, sono in mattonelle di ceramica e scaglie di marmo, mentre le cantine ed il sottotetto risultano in battuto di C1s.

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 8301 e Via della Fontana, a sud con la particella 2224, ad est con la particella 2224 e ad ovest con la particella 7132.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, specificando che gli impianti esistenti non rispettano le vigenti normative.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno, dotati di vetro semplice, con scuri interni, esternamente non vi sono persiane.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig. _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Planimetria appartamento (allegato LOTTO B)
- Planimetria beni a comune (allegato 1)

Certificazioni:

- Nessuna

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

Il fabbricato ove insiste l'appartamento in oggetto, è stato realizzato antecedente al 1 settembre 1967.

Lavori di ristrutturazione eseguiti mediante presentazione al Comune di Castelnuovo di Garfagnana di SCIA avente Protocollo 6939 del 20/07/1996, successiva SCIA avente Protocollo 1366 del 05/02/2001, successiva SCIA avente Protocollo 6802 del 27/05/2008, successiva SCIA avente Protocollo 6859 del 13/06/2012, successiva SCIA avente Protocollo 10477 del 11/09/2012 e successiva SCIA avente Protocollo 2552 del 10/03/2014.

- Situazione Urbanistica:
Nessuna informazione aggiuntiva

Vincoli ed oneri giuridici

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

- 1.3.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 1.3.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 1.3.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 1.3.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 1.4.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 1.4.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*
- 1.4.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 1.4.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*


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 |

GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- 
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
 - verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
 - verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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, o 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, e 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.

- Conformità edilizia:

L'immobile risulta **conforme**.

- Conformità Catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:

Conformità tecnico impiantistica:

Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

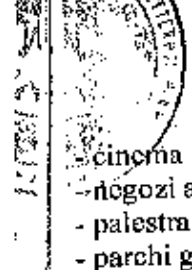
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro dell'abitato di Torrite, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona e locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanze dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
- farmacia

- 
- cinema
 - negozi al dettaglio
 - palestra
 - parchi giochi
 - supermercato
 - forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETAGLIATA

All'appartamento in oggetto, ad oggi si trova in uno stato di abbandono, previa non abitato da oltre sette anni. Atteso che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

protezioni infissi esterni: nessuna

infissi esterni: porte e finestra realizzate in legno

infissi interni: porte realizzate in legno

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura di pietra tipica dei luoghi, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento e pietra

pavimentazione interna: realizzata in monocottura

portone di ingresso: porta a due ante in legno

rivestimento esterno: realizzato in intonaco in pessimo stato

rivestimento interno: realizzato con intonaco e piastrelle di ceramica (bagno)

Degli Impianti:

idrico: acquedotto comunale

fognatura: fognatura comunale

gas: allaccio alla rete pubblica con alimentazione a gas metano

termico: camino a legna

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indic	=	commerciale
Appartamento	98,00	X	100%	=	98,00
Locali accessori	93,00	X	100%	=	93,00
Locali a comune	78,00	X	50%	=	39,00
Area resede	215,00	X	50%	=	107,50
Totale	484,00				337,50

Alba

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale + accessoria:	191,00	x	495,00	=	€. 94.545,00
Valore superficie a comune:	39,00	x	318,00	=	€. 12.402,00
Valore superficie resede:	107,50	x	18,00	=	€. 1.935,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 108.882,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 108.882,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento	98,00	93,00	94.545,00	94.545,00
B	Acc. a comune	39,00	0,00	12.402,00	12.402,00
C	Resede	107,50	0,00	1.935,00	1.935,00
				108.882,00	108.882,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.882,00

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:

€. 21.776,40

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:

€. 87.105,60

LOTTO C

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione: TORRITE
Indirizzo: Via della Fontana

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 12, particella 2151, sub. 5, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 19, rendita € 37,29

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito nel '900 e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione e consolidamento strutturale, tra gli anni 1996 e il 2014.

La muratura portante del fabbricato è costituita da pietra tipica del luogo, con solai di piano in parte in legno e in parte in ferro e laterizio.

Il tetto è in parte del tipo a capanna e in parte del tipo a padiglione, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa, posta nel piano terra del fabbricato sopradescritto, di superficie netta pari a mq 19,00, oltre ad area resede estesa a mq 215,00 circa.

L'autorimessa è composta da:

- al piano terra: un unico locale.

Le pareti non presentano finitura di intonaco. I pavimenti risultano in battuto diCls.

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 8301 e Via della Fontana, a sud con la particella 2224, ad est con la particella 2224 e ad ovest con la particella 7132.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'autorimessa in oggetto è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

L'infisso presente è in ferro, internamente non vi sono presenti infissi.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Planimetria autorimessa (allegato LOTTO C)

Certificazioni:

- Nessuna

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

Il fabbricato ove insiste l'appartamento in oggetto, è stato realizzato antecedente al 1 settembre 1967.

Lavori di ristrutturazione eseguiti mediante presentazione al Comune di Castelnuovo di Garfagnana di SCIA avente Protocollo 6939 del 20/07/1996, successiva SCIA avente Protocollo 1366 del 05/02/2001, successiva SCIA avente Protocollo 6802 del 27/05/2008, successiva SCIA avente Protocollo 6859 del 13/06/2012, successiva SCIA avente Protocollo 10477 del 11/09/2012 e successiva SCIA avente Protocollo 2552 del 10/03/2014.

- Situazione Urbanistica:
Nessuna informazione aggiuntiva

Vincoli ed oneri giuridici

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

- 1.5.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 1.5.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 1.5.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 1.5.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 1.6.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 1.6.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*
- 1.6.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 1.6.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

GIUDIZI DI CONFORMITA:

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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, o 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, e 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.

- Conformità edilizia:

L'immobile risulta **conforme**.

- Conformità Catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:

Conformità tecnico impiantistica:

Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro dell'abitato di Torrite, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona e locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanze dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
- farmacia
- cinema
- negozi al dettaglio
- palestra
- parchi giochi
- supermercato

- forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'appartamento in oggetto, ad oggi si trova in uno stato di abbandono, previa non abitato da oltre sette anni. Atteso che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione. Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

protezioni infissi esterni: nessuna

infissi esterni: porte e finestra realizzate in legno

infissi interni: porte realizzate in legno

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura di pietra tipica dei luoghi, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento e pietra

pavimentazione interna: realizzata in calcestruzzo

portone di ingresso: porta a due ante in legno

rivestimento esterno: realizzato in intonaco in pessimo stato

rivestimento interno: realizzato con intonaco e piastrelle di ceramica (bagno)

Degli Impianti:

idrico: acquedotto comunale

fognatura: fognatura comunale

gas: allaccio non presente

termico: non presente

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indic		commerciale
Autorimessa	19,00	X	100%	=	19,00
Totale	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 475,00 = € 9.025,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):****€. 9.025,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):****€. 9.025,00****VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Autorimessa	19,00	0,00	9.025,00	9.025,00
				9.025,00	9.025,00

Spese di regolarizzazione delle difformità:

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 9.025,00

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:

€. 1.805,00

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:**€. 7.220,00**

LOTTO D



Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione: TORRITE
Indirizzo: Via della Fontana

Quote di proprietà:

CURATELA FREDITA' GIACENTE (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 12, particella 2151, sub. 6, cat. C/6, classe 5, consistenza mq. 14, rendita € 27,48

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito nel '900 e successivamente oggetto di lavori di ristrutturazione e consolidamento strutturale, tra gli anni 1996 e il 2014.

La muratura portante del fabbricato è costituita da pietra tipica del luogo, con solai di piano in parte in legno e in parte in ferro e laterizio.

Il tetto è in parte del tipo a capanna e in parte del tipo a padiglione, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è una autorimessa, posta nel piano terra del fabbricato sopradescritto, di superficie netta pari a mq 13,50, oltre ad area resede estesa a mq 215,00 circa.

L'autorimessa è composta da:
- al piano terra: un unico locale.

Le pareti non presentano finitura di intonaco. I pavimenti risultano in battuto di CIs.

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 8301 e Via della Fontana, a sud con la particella 2224, ad est con la particella 2224 e ad ovest con la particella 7132.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'autorimessa in oggetto è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

L'infisso presente è in ferro, internamente non vi sono presenti infissi.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'autorimessa è dotata degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, non rispondenti alle vigenti normative.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Planimetria autorimessa (allegato LOTTO D)

Certificazioni:

- Nessuna

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

Il fabbricato ove insiste l'appartamento in oggetto, è stato realizzato antecedente al 1 settembre 1967.

Lavori di ristrutturazione eseguiti mediante presentazione al Comune di Castelnuovo di Garfagnana di SCIA avente Protocollo 6939 del 20/07/1996, successiva SCIA avente Protocollo 1366 del 05/02/2001, successiva SCIA avente Protocollo 6802 del 27/05/2008, successiva SCIA avente Protocollo 6859 del 13/06/2012, successiva SCIA avente Protocollo 10477 del 11/09/2012 e successiva SCIA avente Protocollo 2552 del 10/03/2014.

- Situazione Urbanistica:
Nessuna informazione aggiuntiva

Vincoli ed oneri giuridici

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

- 1.7.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 1.7.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 1.7.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 1.7.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 1.8.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 1.8.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*
- 1.8.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 1.8.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;



- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unita immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformita;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformita;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformita;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimita dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformita fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti c/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto e opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilita delle difformita eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonche delle finalita dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilita di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformita comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a cio preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o 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 cio, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, e da intendersi formulato in termini orientativi per tutto cio 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.

- Conformita edilizia:
L'immobile risulta **conforme**.

- Conformita Catastale:
L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/atto:
NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformita:
Conformita tecnico impiantistica:

Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformita alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene e ubicato al centro dell'abitato di Torrite, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i piu importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona e locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- Il bene e servito nelle immediate vicinanza dalle seguenti infrastrutture:
- mezzi pubblici (autobus, treno)
 - ospedale
 - scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
 - impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
 - farmacia

D
A
m
ei
es
S
D
cc
pr
in
in
me
pa
pa
pa
riv
riv
De
idr
fog
gas
teri
CO
Crit
Val
Crit

- cinema
- negozi al dettaglio
- palestra
- parchi giochi
- supermercato
- forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'appartamento in oggetto, ad oggi si trova in uno stato di abbandono, previa non abitato da oltre sette anni. Atteso che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APPE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione.

Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

protezioni infissi esterni: nessuna

infissi esterni: porte e finestra realizzate in legno

infissi interni: porte realizzate in legno

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in muratura di pietra tipica dei luoghi, il rivestimento è realizzato in intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento e pietra

pavimentazione interna: realizzata in calcestruzzo

portone di ingresso: porta a due ante in legno

rivestimento esterno: realizzato in intonaco in pessimo stato

rivestimento interno: realizzato con intonaco e piastrelle di ceramica (bagno)

Degli Impianti:

idrico: acquedotto comunale

fognatura: fognatura comunale

gas: allaccio non presente

termico: non presente

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	13,50	X	100%	=	13,50
Totale	13,50				13,50

[Handwritten signature]



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,50 x 460,00 = € 6.210,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.210,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.210,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Autorimessa	13,50	0,00	6.210,00	6.210,00
				6.210,00	6.210,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.210,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.242,00

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: € 4.968,00

Coi
Fra
Ind

Qu
CU

Da
- C
- C
- C

De
Il b
La
Il te
L'ir
sup
L'al
- al
- al
- al
Le
can
cer
All
par
Il t
vig
par
Lu
Mc

St
L'in
spe
Gli
sor

At
- d
al

De
- P

Ce
- N

Pr
- P
Il

LOTTO E

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione: TORRITE
Indirizzo: Via del Dogaio

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, sezione B, foglio 12, particella 7134, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita € 137,64
- Catasto Terreni, foglio 2, particella 2161, qualità bosco ceduo, mq 539, reddito dominicale € 0,56
- Catasto Terreni, foglio 2, particella 7135, qualità prato irriguo arborato, mq 395, reddito dominicale € 1,12

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, costruito nel '900.

La muratura portante del fabbricato è costituita da pietra tipica del luogo, con solai di piano in legno.

Il tetto è del tipo a capanna, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato ad uso civile abitazione, posto ai piani seminterrato, terra e primo, di superficie netta abitabile pari a mq 68,00 circa e di superficie netta accessoria pari a mq 21,00 circa.

L'abitazione è composta da:

- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina.
- al piano terra: cucina-lincolo, salotto, ingresso e vano scala, con loggiato di ingresso esterno;
- al piano primo: tre camere, bagno e disimpegno oltre a terrazza coperta esterna;

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, per quanto riguardano i vani abitabili, mentre le cantine ed il sottotetto non presentano finitura di intonaco. I pavimenti dell'appartamento, sono in mattonelle di ceramica, scaglie di marmo e mezzane in cotto, ricoperti da linoleum, mentre le cantine risultano in battuto di CIs.

All'esterno del fabbricato, troviamo i terreni utilizzati come giardino dello stesso, disposti su un unico piano, in parte pianeggiante ed in parte scosceso, confinante con il fiume Turrice.

Il terreno, mappale 7135 e il mappale 2161, per una porzione dello stesso di circa mq. 170,00, sono inseriti nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, in zona R1, edificabile, mentre la rimanente parte del mappale 2161, ricade in zona di rispetto dei corsi d'acqua.

L'unità immobiliare confina a nord con il fiume denominato Turrice, a sud con Via del Dogaio, ad est con Via Aldo Moro ad ovest con la particella 3248.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in oggetto è in condizioni di conservazione e manutenzione non sufficiente per essere abitato, specificando che lo stesso ha bisogno di una ristrutturazione totale dello stesso, per renderlo abitabile.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno, dotati di vetro semplice, con scuri interni, esternamente non vi sono persiane.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256 (allegato A.1)

Documentazione allegata:

- Planimetria fabbricato ed estratto di mappa terreno (allegato LOTTO E)

Certificazioni:

- Nessuna

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

Il fabbricato ove insiste l'appartamento in oggetto, è stato realizzato antecedente al 1 settembre 1967.

John A



Successivamente per detto immobile non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che necessitassero di autorizzazioni.

- Situazione Urbanistica:
Nessuna informazione aggiuntiva .

Vincoli ed oneri giuridici

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

- 1.9.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 1.9.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 1.9.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 1.9.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 1.10.1. *Iscrizioni: Nessuna*
- 1.10.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*
- 1.10.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
- 1.10.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*


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

GIUDIZI DI CONFORMITA:

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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 c/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unita immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unita immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifico in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unita immobiliare esaminata della



quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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 espresse 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, o 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, e 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.

- Conformità edilizia:

L'immobile risulta **conforme**.

- Conformità Catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:

Conformità tecnico impiantistica:

Si precisa che non essendo state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, l'eventuale adeguamento alle vigenti norme oltre alle certificazioni ed attestazioni relative agli impianti tecnologici saranno a carico dell'aggiudicatario.

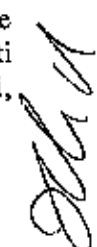
DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro dell'abitato di Torrite, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona e locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanze dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
- farmacia
- cinema
- negozi al dettaglio



- palestra
- parchi giochi
- supermercato
- forze dell'ordine



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'appartamento in oggetto, ad oggi si trova in uno stato di abbandono, previa non abitato da oltre dieci anni. Atteso che non e stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica APE, ai fini del rendimento energetico, l'Esperto non ha potuto quindi appurare quale categoria di classificazione energetica possa essere attribuibile all'immobile di cui trattasi e conseguentemente quali siano i relativi costi di gestione. Si precisa altresì che per il fabbricato in oggetto non sono stati verificati i requisiti acustici passivi.

Delle Componenti Edilizie:

- cancello:* nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso
- protezioni infissi esterni:* nessuna
- infissi esterni:* porte e finestra realizzate in legno
- infissi interni:* porte realizzate in legno
- manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto
- pareti esterne:* costruite in muratura di pietra tipica dei luoghi, il rivestimento e realizzato in intonaco
- pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cemento e pietra
- pavimentazione interna:* realizzata in materiale plastico
- portone di ingresso:* porta a due ante in legno
- rivestimento esterno:* realizzato in intonaco in pessimo stato
- rivestimento interno:* realizzato con intonaco e piastrelle di ceramica (bagno)

Degli Impianti:

- idrico:* acquedotto comunale
- fognatura:* fognatura comunale
- gas:* possibilità di allaccio alla rete pubblica con alimentazione a gas metano
- termico:* camino a legna

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indic		commerciale
Appartamento	68,00	X	100%	=	68,00
Locali accessori	21,00	X	100%	=	21,00
Terreno edificabile	565,00	X	100%	=	565,00
Terreno non edificabile	369,00	X	100%	=	369,00
Totale	1023,00				1023,00

I
V
V
V
R
R
Sp
Vi
V
Ri
cat
di
per
On
Spe
Va
nell

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale + accessoria:	89,00	x	445,00	=	€. 39.605,00
Valore terreno edificabile:	565,00	x	10,00	=	€. 5.650,00
Valore terreno non edificabile:	369,00	x	2,00	=	€. 738,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.993,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto degli aggiustamenti):	€. 45.993,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento	68,00	21,00	39.605,00	39.605,00
B	Terreno edificabile	565,00	0,00	5.650,00	5.650,00
C	Terreno non edificabile	369,00	0,00	738,00	738,00
				45.993,00	45.993,00

Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 45.993,00

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: €. 9.198,60

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: €. 36.794,40

[Handwritten signature]

LOTTO F

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione: TORRITE
Indirizzo: Via della Fontana

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 2, particella 2224, qualità seminativo arborato, mq 3.310, reddito dominicale € 13,68

Descrizione dell'immobile:

Il terreno facente parte del lotto in oggetto, è un terreno uso seminativo, pianeggiante, ad oggi in abbandono, accessibile dalla strada provinciale per Arni.

Detto terreno è inserito nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, per una porzione dello stesso di circa mq. 929,00, in zona R1, edificabile, mentre la rimanete parte dello stesso ricade in zona agricola.

Il terreno confina a nord con il centro storico di Torrite, a sud con la strada denominata Via Arni, ad est con la particella 7069 e ad ovest con la particella 2151.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Estratto di mappa terreno (allegato LOTTO F)

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

Nessun fabbricato presente

- Situazione Urbanistica:

Detto terreno è iscritto nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, per una porzione dello stesso di circa mq. 929,00, in zona R1, edificabile, mentre la rimanete parte dello stesso ricade in zona agricola.

Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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

1.11.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

1.12.1. *Iscrizioni: Nessuna*

1.12.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*

1.12.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

1.12.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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 espresse 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, o 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, e 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, in qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

- Confoimità edilizia:
Nessun immobile presente

- Conformità Catastale:
L'immobile risulta conforme.

- Corrispondenza dati catastali/atto:
NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:
Conformità tecnico impiantistica:
Nessun impianto presente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro dell'abitato di Torrite, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona e locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanza dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
- farmacia
- cinema
- negozi al dettaglio
- palestra
- parchi giochi
- supermercato
- forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il terreno facente parte del lotto in oggetto, è un terreno uso seminativo, pianeggiante, ad oggi in abbandono, accessibile dalla strada provinciale per Ami di qui una parte dello stesso risulta dal vigente Piano Urbanistico del Comune in area edificabile.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

recinzioni: nessuna

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indic		commerciale
Terreno edificabile	926,00	X	100%	=	926,00
Terreno agricolo	2.681,00	X	100%	=	2.681,00
Totale	3.310,00				3.310,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie terreno edificabile:	926,00	x	12,00	=	€ 11.112,00
Valore superficie terreno agricolo:	2.681,00	x	2,50	=	€ 6.702,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.814,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.814,50

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	T. edificabile	926,00	0,00	11.112,00	11.112,00
B	T. agricolo	2.681,00	0,00	6.702,50	6.702,50
				17.814,50	17.814,50

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.814,50

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: € 3.562,90

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: **€ 14.251,60**

Handwritten signature

LOTTO G

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)

Frazione:

Indirizzo: Loc. Deccio

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 17, particella 8506, cat. F/2
- Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 17, particella 8508, cat. F/2
- Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 17, particella 8509, cat. F/2
- Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 17, particella 8519, cat. F/2
- Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 17, particella 8520, cat. F/2
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3831, qualità bosco ceduo, mq 1.039, reddito dominicale € 0,54
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3832, qualità bosco ceduo, mq 1.793, reddito dominicale € 0,93
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3932, qualità seminativo, mq 1.119, reddito dominicale € 1,44
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3934, qualità castagneto da frutto, mq 1.688, reddito dominicale € 0,44
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3942, qualità seminativo arborato, mq 132, reddito dominicale € 0,12
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3943, qualità castagneto da frutto, mq 560, reddito dominicale € 0,14
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3950, qualità pascolo arborato, mq 163, reddito dominicale € 0,07
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3952, qualità bosco ceduo, mq 14.925, reddito dominicale € 5,40
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3961 qualità bosco ceduo, mq 15.506, reddito dominicale € 8,01
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3969 qualità prato, mq 60, reddito dominicale € 0,03
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3970 qualità seminativo arborato, mq 180, reddito dominicale € 0,07
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4224 qualità incolto produttivo, mq 20, reddito dominicale € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4225 qualità bosco ceduo, mq 140, reddito dominicale € 0,07
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4227 qualità castagneto da frutto, mq 1.858, reddito dominicale € 0,48
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4247 qualità bosco ceduo, mq 5.484, reddito dominicale € 2,83
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4248 qualità bosco ceduo, mq 1.500, reddito dominicale € 0,54
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4259 qualità bosco ceduo, mq 575, reddito dominicale € 0,24
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4263 qualità pascolo arborato, mq 1.760, reddito dominicale € 0,55
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4472 qualità seminativo arborato, mq 10, reddito dominicale € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4474 qualità castagneto da frutto, mq 170, reddito dominicale € 0,04
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4476 qualità incolto produttivo, mq 10, reddito dominicale € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4477 qualità incolto produttivo, mq 20, reddito dominicale € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4480 qualità prato, mq 88, reddito dominicale € 0,05
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4481 qualità prato, mq 88, reddito dominicale € 0,05
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4482 qualità seminativo arborato, mq 200, reddito dominicale € 0,08
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4483 qualità seminativo arborato, mq 250, reddito dominicale € 0,10
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4484 qualità seminativo arborato, mq 280, reddito dominicale € 0,12
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4493 qualità castagneto da frutto, mq 60, reddito dominicale € 0,02
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4494 qualità castagneto da frutto, mq 80, reddito dominicale € 0,02
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4496 qualità castagneto da frutto, mq 210, reddito dominicale € 0,05
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4497 qualità castagneto da frutto, mq 280, reddito dominicale € 0,07
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4498 qualità castagneto da frutto, mq 800, reddito dominicale € 0,21
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4499 qualità castagneto da frutto, mq 430, reddito dominicale € 0,11
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4500 qualità castagneto da frutto, mq 520, reddito dominicale € 0,13
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4501 qualità castagneto da frutto, mq 600, reddito dominicale € 0,15
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 4541 qualità incolto produttivo, mq 344, reddito dominicale € 0,04
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3935 qualità prato, mq 238, reddito dominicale € 0,12
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3936 qualità seminativo arborato, mq 217, reddito dominicale € 0,19
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3938 qualità seminativo arborato, mq 80, reddito dominicale € 0,07
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3939 qualità castagneto da frutto, mq 88, reddito dominicale € 0,02

Descrizione dell'immobile:

Il lotto oggetto di stima, è sito in Loc. Deccio, piccolo borgo montano e consiste in cinque fabbricati, tutti diroccati, alcuni utilizzati come deposito del fondo di cui fanno parte, ed altri come abitazione rurale e ricovero animali, tipiche del luogo, costituiti tutti da due piani fuori terra.

La muratura portante dei fabbricati è costituita da pietra tipica del luogo, con solai di piano e copertura in legno, ad oggi crollati, vista l'assenza negli anni di manutenzione agli stessi.

I terreni facenti parte del lotto in oggetto, sono alcuni terreni boschivi (castagno e acacia) e terreni ad uso seminativo, ad oggi in abbandono, accessibili previa strade, comunale e vicinale, presenti in loco.

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, i mappali facenti parte del presente lotto, ricadono in zona agricola.

Impianti tecnologici:

Attualmente gli immobili non sono dotati degli usuali impianti tecnologici.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig. _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Estratto di mappa terreno (allegato LOTTO G/a e LOTTO G/b)

Certificazioni:

- Nessuna

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

I fabbricati presenti in detto lotto, sono stati realizzati antecedente al 1 settembre 1967.

Successivamente per detti immobili non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che necessitassero di autorizzazioni, od oggi tutti diroccati.

- Situazione Urbanistica:

I terreni sono inseriti nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, in zona agricola.

Vincoli ed oneri giuridici

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

1.13.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

1.13.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

1.13.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

1.14.1. Iscrizioni: Nessuna

1.14.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno

1.14.3. Altre trascrizioni: Nessuna

1.14.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna



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

GIUDIZI DI CONFORMITA:

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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, o 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, e 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.

- Conformità edilizia:

L'immobile risulta **conforme**.

- Conformità Catastale:

L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/atto:

NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:

Conformità tecnico impiantistica:

Nessun impianto presente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato al centro dell'abitato di Deccio, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona e locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanze dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
- farmacia
- cinema
- negozi al dettaglio
- palestra
- parchi giochi
- supermercato
- forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il lotto, è sito in Loc. Deccio, piccolo borgo montano e consiste in cinque fabbricati, tutti diroccati, alcuni utilizzati come deposito del fondo di cui fanno parte, ed altri come abitazione rurale e ricovero animali, tipiche del luogo, costituiti tutti da due piani fuori terra.

La muratura portante dei fabbricati è costituita da pietra tipica del luogo, con solai di piano e copertura in legno, ad oggi crollati, vista l'assenza negli anni di manutenzione agli stessi.

I terreni facenti parte del lotto in oggetto, sono alcuni terreni boschivi (castagno e acacia) e terreni ad uso seminativo, ad oggi in abbandono, accessibili previa strade, comunale e vicinale, presenti in loco.

Si precisa altresì che i fabbricati sono privi di Attestato di Prestazione Energetica APE.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

protezioni infissi esterni: nessuna

infissi esterni: nessuno

infissi interni: nessuno

manto di copertura: crollato

pareti esterne: costruite in muratura di pietra tipica dei luoghi, parzialmente crollate

pavimentazione esterna: nessuna

pavimentazione interna: nessuna

portone di ingresso: nessuno
 rivestimento esterno: nessuno
 rivestimento interno: nessuno

Degli Impianti:

idrico: acquedotto comunale
 fognatura: fognatura comunale
 gas: nessuno
 termico: camino a legna

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indic		commerciale
Fabbricato n. 8506	60,00	X	100%	=	60,00
Fabbricato n. 8508	76,00	X	100%	=	76,00
Fabbricato n. 8509	80,00	X	100%	=	80,00
resede	28,00	X	100%	=	28,00
Fabbricato n. 8519	102,00	X	100%	=	102,00
resede	19,00	X	100%	=	19,00
Fabbricato n. 8520	84,00	X	100%	=	84,00
resede	3,00	X	100%	=	3,00
Terrcno Agricolo	53.565,00	X	100%	=	53.565,00
Totale	53.998,00				53.998,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale fabbricati:	402,00	x	12,00	=	€ 4.824,00
Valore superficie resede:	50,00	x	0,68	=	€ 34,00
Valore superficie terreno agricolo	53.565,00	x	0,62	=	€ 33.210,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.068,30

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 38.068,30

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Fabbricati diroc.	402,00	0,00	4.824,00	4.824,00
B	Rosede	50,00	0,00	34,00	34,00

C	Terreno agric.	53.565,00	0,00	33.210,30	33.210,30
				38.068,30	38.068,30

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.068,30

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: € 7.613,66

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: € 30.454,64

[Handwritten signature]

e

LOTTO H

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione:
Indirizzo: Loc. Butesa

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3339, qualità bosco ceduo, mq 1.449, reddito dominicale € 0,52
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3343, qualità castagneto da frutto, mq 1.090, reddito dominicale € 0,28
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 3344, qualità castagneto da frutto, mq 3.380, reddito dominicale € 0,87
- Catasto Terreni, foglio 1, particella 5350, qualità castagneto da frutto, mq 560, reddito dominicale € 0,14

Descrizione dell'immobile:

I terreni, facenti parte del lotto in oggetto, sono costituiti da terreno boschivo (castagno e acacia), ad oggi in abbandono, accessibile da strada provinciale.

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, i mappali facenti parte del presente lotto, ricadono in zona agricola.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig. _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Estratto di mappa terreno (allegato LOTTO H)

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

Nel lotto non vi sono presenti fabbricati.

- Situazione Urbanistica:

I terreni sono inseriti nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, in zona agricola.

Vincoli ed oneri giuridici

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

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

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

1.15.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

1.15.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

1.16.1 *Iscrizioni: Nessuna*

1.16.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*

1.16.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

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

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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, o 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, e 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.



- Conformità edilizia:
Nessun immobile presente.

- Conformità Catastale:
L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/alto:
NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:
Conformità tecnico impiantistica:
Nessun impianto presente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nella Loc. Butesa, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanze dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
- farmacia
- cinema
- negozi al dettaglio
- palestra
- parchi giochi
- supermercato
- forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il lotto, è sito in Loc. Butesa, costituito da terreno boschivo (castagno e acacia), ad oggi in abbandono, accessibile da strada provinciale, che li attraversa.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indic		commerciale
Terreno Agricolo	6.479,00	X	100%	=	6.479,00
Totale	6.479,00				6.479,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio*

I
I
C
C
F
C
S
V
n

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie terreno agricolo 6.479,00 x 0,62 = € 4.016,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.016,98

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.016,98

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Terreno agric.	6.479,00	0,00	4.016,98	4.016,98
				4.016,98	4.016,98

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.016,98

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: € 803,40

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: € 3.213,58

Handwritten signature

li
o

e

LOTTO I

Comune: CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU)
Frazione:
Indirizzo: Loc. Molino

Quote di proprietà:

CURATELA EREDITA' GIACENTE (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 3, particella 860, qualità pascolo arborato, mq 105, reddito dominicale € 0,04
- Catasto Terreni, foglio 3, particella 1672, qualità seminativo arborato, mq 380, reddito dominicale € 0,49

Descrizione dell'immobile:

Il terreno facente parte del lotto in oggetto, è un terreno boschivo (castagno e acacia), ad oggi in abbandono, accessibile da strada vicinale che dalla Loc. Deccio porta alla Frazione di Rontano.
Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, i mappali facenti parte del presente lotto, ricadono in zona agricola.

Atti di provenienza:

- dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 29/03/2023 al n. 151218, vol. 88888

Precedenti proprietari:

- Sig. _____ proprietario per 1/1 in forza di dichiarazione di successione in morte di _____ registrata a Castelnuovo di Garfagnana in data 17/07/2004 al n. 2, vol. 256

Documentazione allegata:

- Estratto di mappa terreno (allegato LOTTO I)

Pratiche edilizie e situazione Urbanistica:

- Pratiche edilizie:

Nel lotto non vi sono presenti fabbricati.

- Situazione Urbanistica:

I terreni sono inseriti nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, in zona agricola.

Vincoli ed oneri giuridici

I.17. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- I.17.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- I.17.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- I.17.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- I.17.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

I.18. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- I.18.1. Iscrizioni: Nessuna*
- I.18.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno*
- I.18.3. Altre trascrizioni: Nessuna*
- I.18.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche riguardo l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami e 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, o 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, e 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.

- Conformità edilizia:
Nessun immobile presente.

- Conformità Catastale:
L'immobile risulta **conforme**.

- Corrispondenza dati catastali/atto:
NESSUNA DIFFORMITA'

- Altre conformità:
Conformità tecnico impiantistica:
Nessun impianto presente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato nella Loc. Molino, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castelnuovo di Garfagnana, Galliciano e Barga). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Il bene è servito nelle immediate vicinanze dalle seguenti infrastrutture:

- mezzi pubblici (autobus, treno)
- ospedale
- scuole (dall'asilo nido alle scuole superiori)
- impianto sportivi (campi da calcio, atletica, piscina, tennis)
- farmacia
- cinema
- negozi al dettaglio
- palestra
- parchi giochi
- supermercato
- forze dell'ordine

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il lotto, è sito in Loc. Molino, costituito da terreno boschivo (castagno e acacia), ad oggi in abbandono, accessibile da strada vicinale che dalla Loc. Deccio porta alla Frazione di Rontano.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: nessuna chiusura che delimiti la strada di accesso

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo	485,00	X	100%	=	485,00
Totale	485,00				485,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie terreno agricolo 485,00 x 0,75 = €. 363,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 363,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 363,75

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Terreno agric.	485,00	0,00	363,75	363,75
				363,75	363,75

Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 363,75

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: €. 72,75

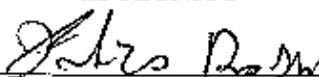
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

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: €. 291,00

Castiglione di Garfagnana, 27 febbraio 2025

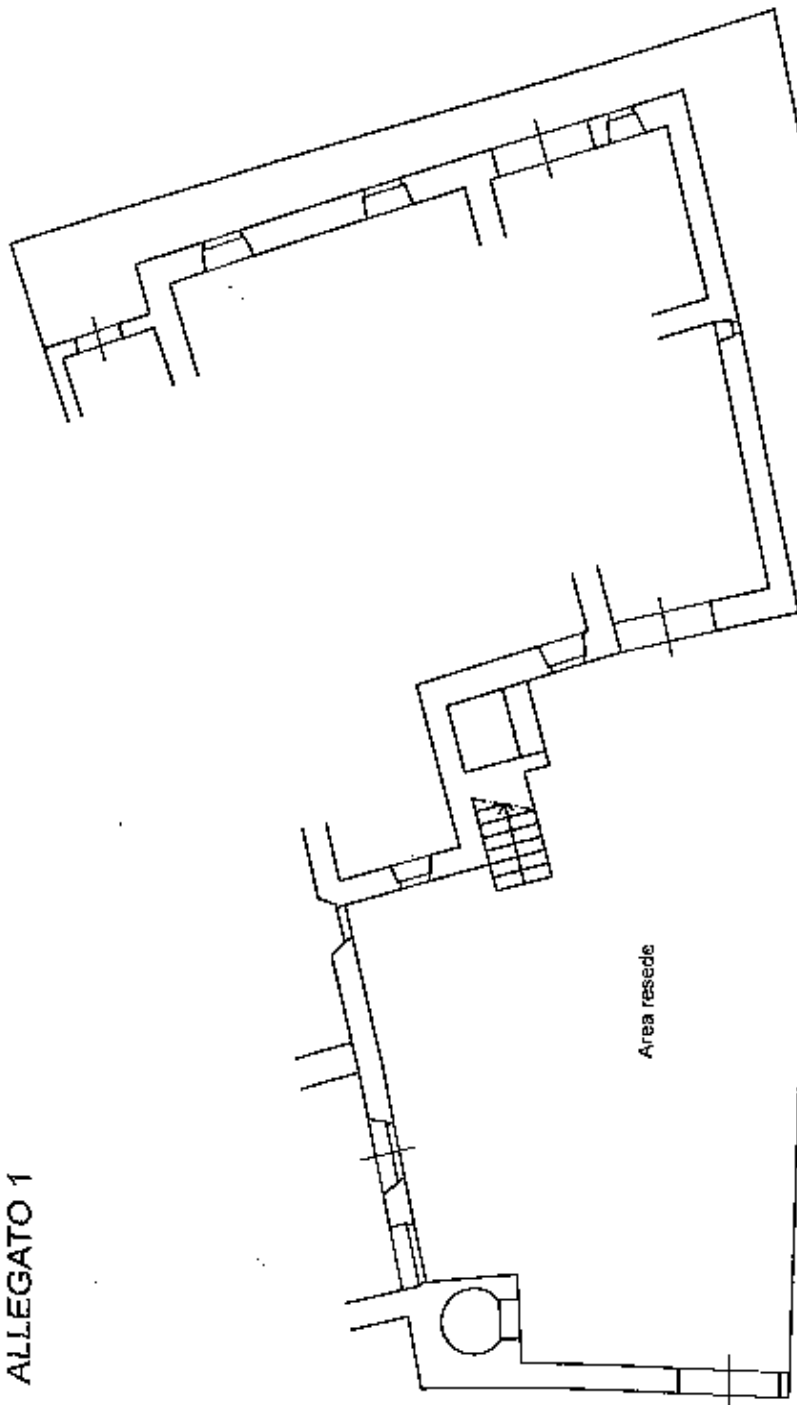
IL TECNICO


Geometra Fabrizio Rossi

ALLEGATI

A.1 - Schede Lotti dalla n. A alla n. I

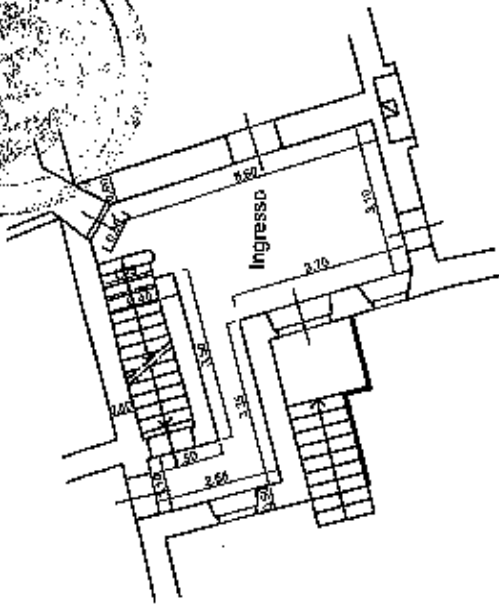
ALLEGATO 1



Area resede

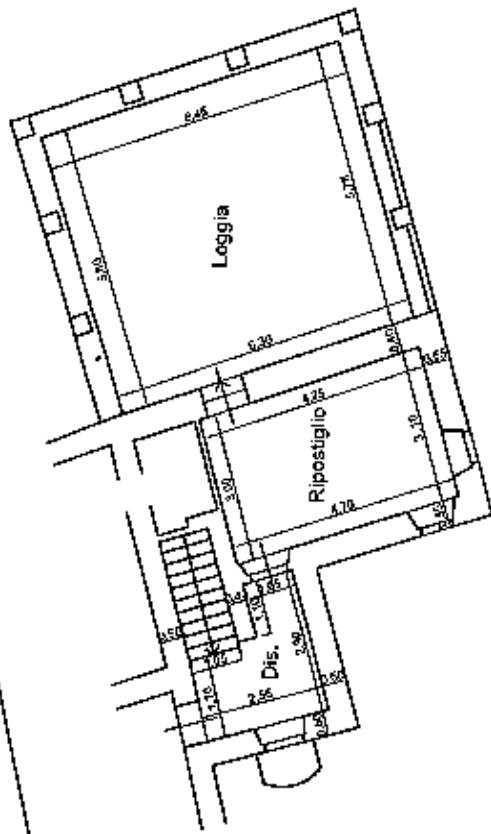
PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO



Ingresso

PIANTA PIANO SECONDO

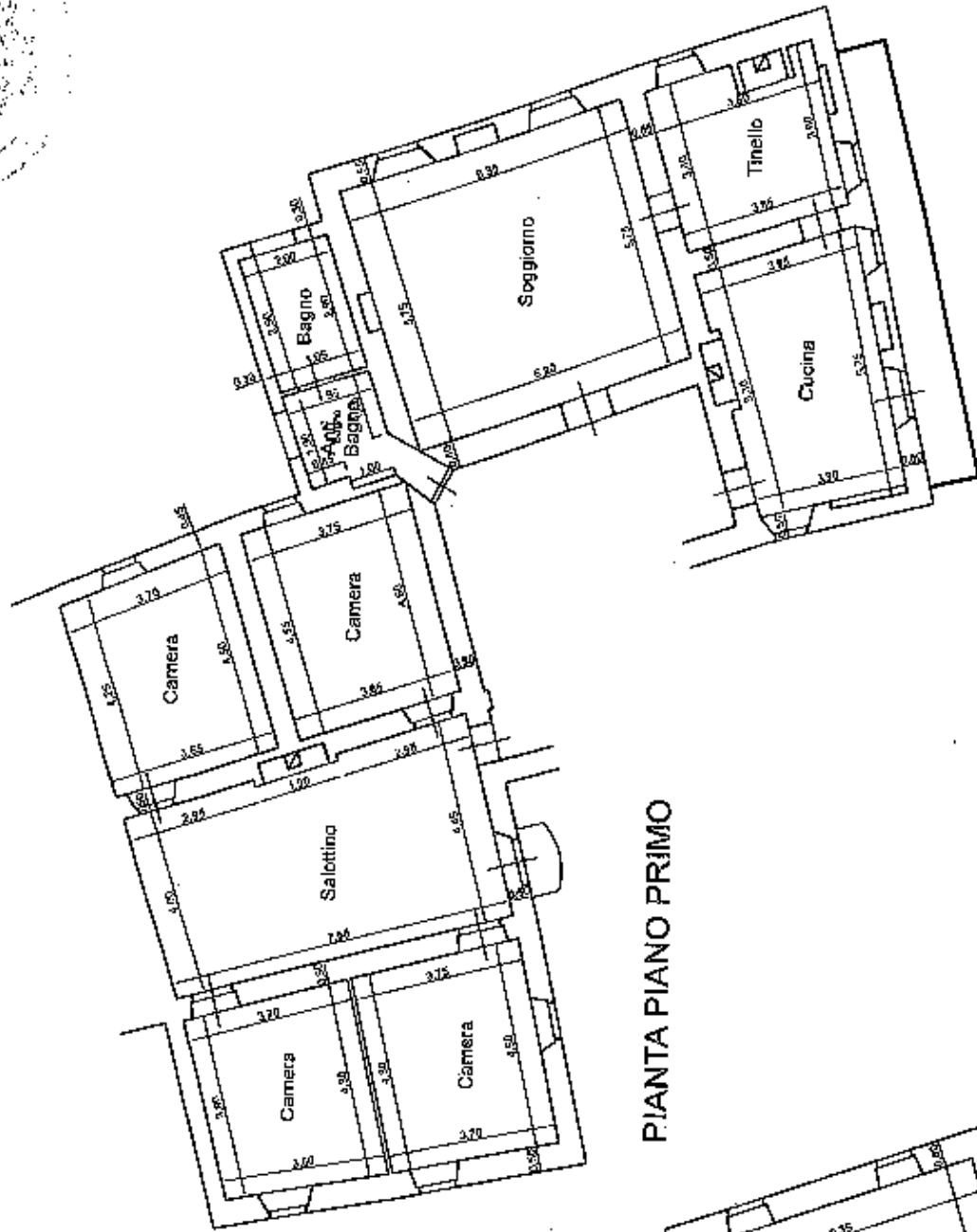


Loggia

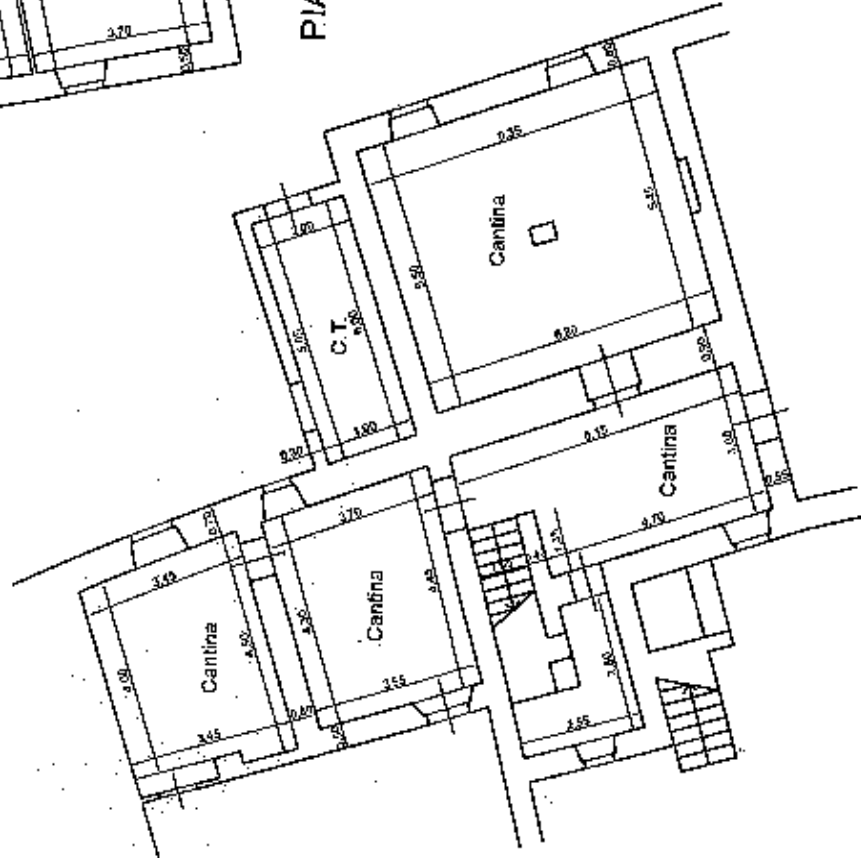
Ripostiglio

Dis.

LOTTO N. A



PIANTA PIANO PRIMO

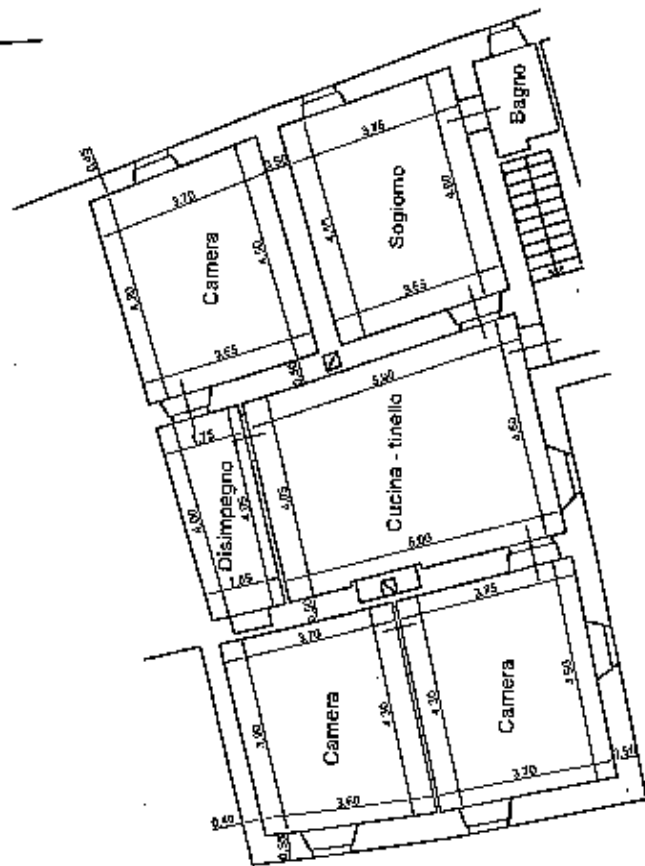
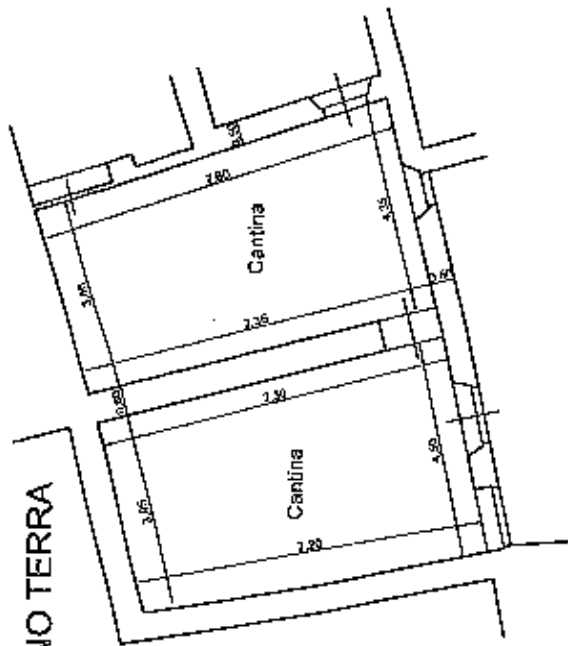


PIANTA PIANO TERRA

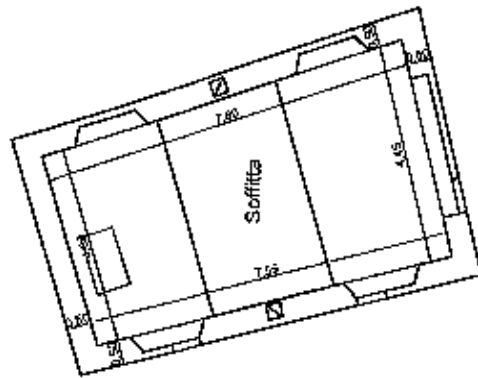
St. h.

LOTTO N. B

PIANTA PIANO TERRA



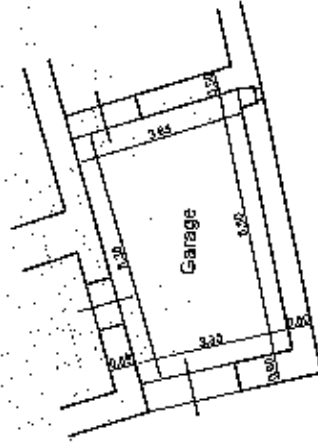
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA SOTTOTETTO

Handwritten signature

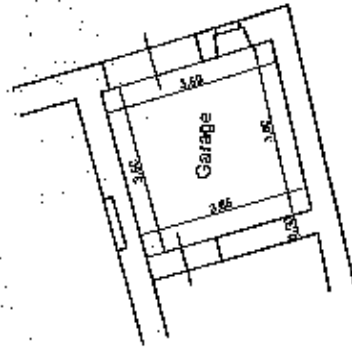
LOTTO N. C



PIANTA PIANO TERRA

Handwritten signature

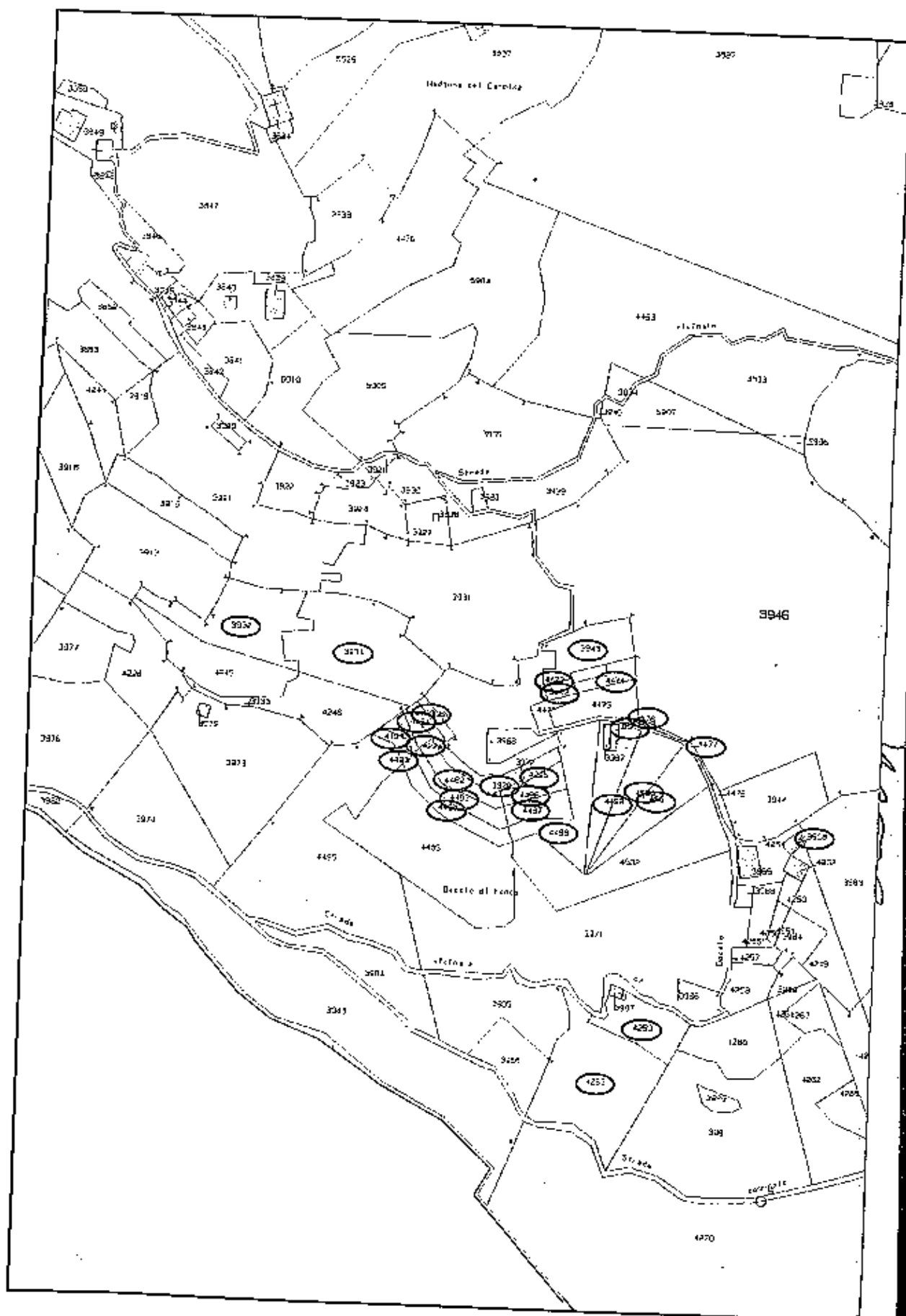
LOTTO N. D



PIANTA PIANO TERRA

Handwritten signature

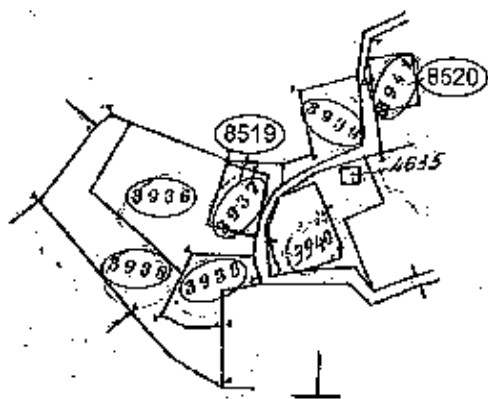
LOTTO N. G/a



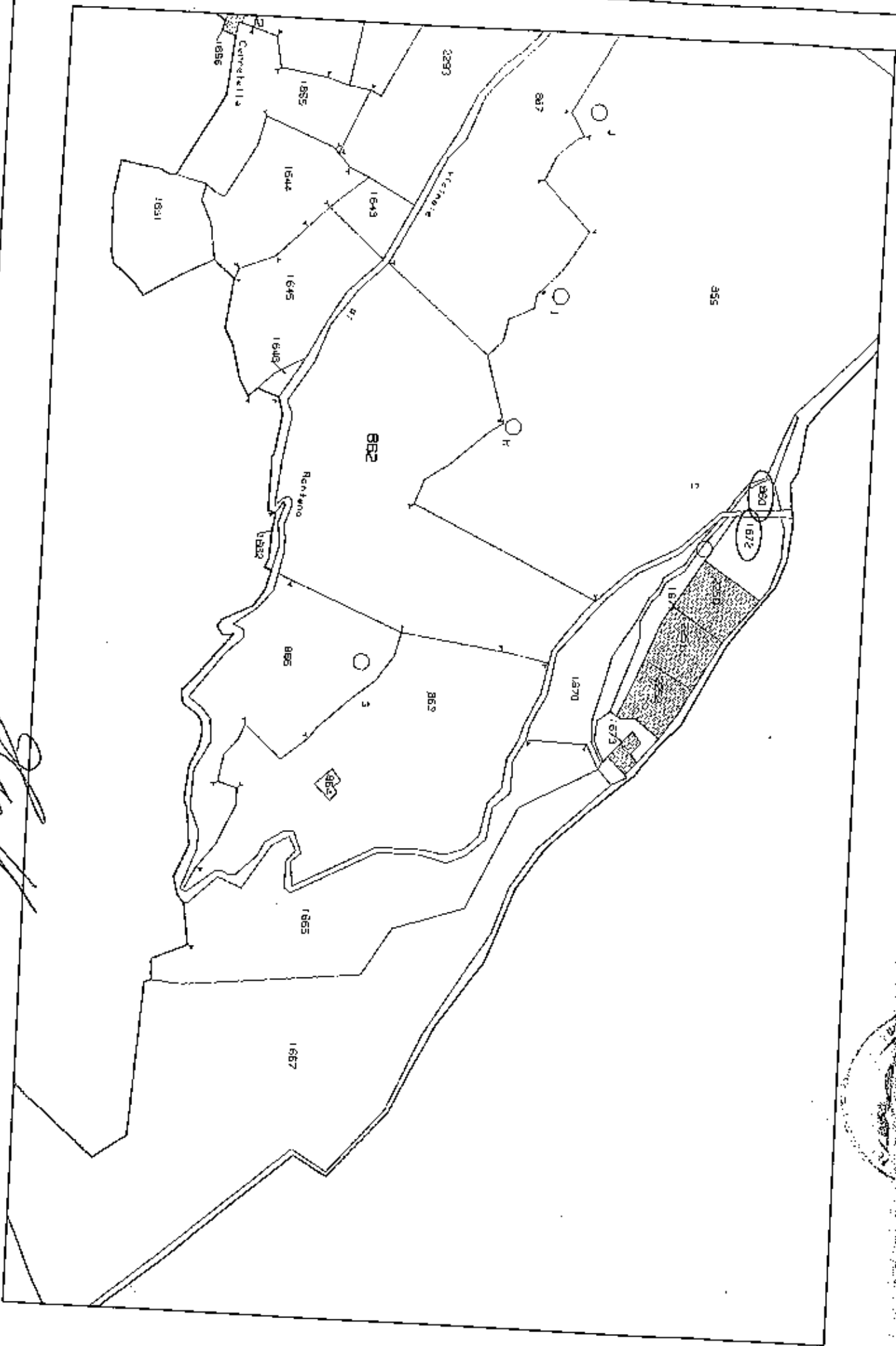
LOTTO N. G/b

Allegato K Foglio 17 :

Deccio



gla



1874

1874



Reperitorio n. 114.325

-----VERBALE DI GIURAMENTO-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventicinque il giorno tre marzo (3-3-2025) in
Castelnuovo di Garfagnana, nel mio studio in Piazza Umberto I n.1,
innanzi a me dott.avv. **GIAMPIERO PETTERUTI**, Notaio in Castelnuovo
di Garfagnana, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lucca,

-----E' PRESENTE:-----

- **ROSSI FABRIZIO**, nato a nato a Castelnuovo di Garfagnana il giorno 07
aprile 1972. residente a

della cui identità personale io Notaio sono certo, che mi presenta la perizia
che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. -----

Aderendo alla richiesta, ricordo alla Parte l'importanza delle funzioni che è
chiamata ad adempiere e l' ammonisco ai sensi di legge sull'importanza del
giuramento, dopo di che la medesima Parte presta il giuramento di rito
ripetendo la formula:-----

*"consapevole della responsabilità che assumo, giuro di avere bene e
fedelmente adempiuto le funzioni a me affidate e di non avere avuto altro
scopo che quello di far conoscere la verità". -----*

Del che ho redatto il presente verbale scritto a macchina da persona di mia
fiducia con l'ausilio di mezzo elettronico e completato a penna di mia mano su
una facciata di un foglio e ne ho dato lettura alla Parte comparente che,
interpellata, l'approva.-----

Fabrizio Rossi

Giampiero Petteruti

Notario

