
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mareschi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina"Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.772,85	23

INCARICO

All'udienza del 22/01/2026, il sottoscritto Geom. Mareschi Andrea, con studio in Via Dei Cucchi 155 - 55100 - Lucca (LU), email andreamareschi1@virgilio.it, PEC andrea.mareschi@geopec.it, Tel. 368 3528828, Fax 0583 953787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina" Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039 (Coord. Geografiche: 10.3014544,44.2670658)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039 (Coord. Geografiche: 10.3014544,44.2670658)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione elevato su due livelli: piano seminterrato e piano terra. Composto al piano terra da cucina-tinello, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato da locale ad uso cantina, autorimessa e piccolo ripostiglio.

Al suddetto fabbricato si accede direttamente dalla pubblica Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48.

Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/04/2026.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

Due appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare di mq. 7.588 (metri quadri settemilacinquecento ottantotto) complessivi, rappresentati nel Catasto del Comune di Sillano Giuncugnano nel foglio 2 dai mappali 10945 e 220.

Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di

SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.

Nel mappale 10945 del foglio 2 al momento del sopralluogo è risultata la presenza sul terreno di resti di muratura in pietrame appartenente ad un piccolo fabbricato crollato presente ed evidenziato in giallo nell'estratto di mappa allegato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina" Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA"VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Mappali 211, 214, 218 del Foglio 9 - Comune di Sillano Giuncugnano

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

Mappale 211, 214, 218 del Foglio 2 - Comune di Sillano Giuncugnano

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA"VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	57,30 mq	84,85 mq	1	84,85 mq	3,02 m	Terra
Autorimessa	40,32 mq	56,06 mq	0,50	28,03 mq	2,55 m	Seminterrato
Cantina	18,30 mq	28,80 mq	0,20	5,76 mq	2,55 m	Seminterrato
Ripostiglio	1,96 mq	4,63 mq	0,20	0,93 mq	2,05 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				119,57 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	119,57 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5476,00 mq	5476,00 mq	1	5476,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2112,00 mq	2112,00 mq	1	2112,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7588,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7588,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/2015 al 04/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 9, Part. 10190, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 42 mq Superficie catastale 57 mq Rendita € 119,30
Dal 28/09/2015 al 04/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 9, Part. 10190, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 195,22
Dal 04/12/2019 al 31/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 9, Part. 10190, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 42 mq Superficie catastale 57 mq Rendita € 119,30
Dal 04/12/2019 al 31/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 9, Part. 10190, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq

		Rendita € 195,22
--	--	------------------

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/2015 al 04/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 220 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 21 12 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,22
Dal 25/09/2015 al 04/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 10945 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 54 76 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,57
Dal 04/12/2019 al 31/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 220 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 21 12 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,22
Dal 04/12/2019 al 31/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 10945 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 54 76 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,57

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	9	10190	4		A4	3	4 vani	92 mq	195,22 €		
B	9	10190	3		C6	U	42 mq	57 mq	119,3 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
2	10945				Pascolo	3	00 54 76	0,57 €	0,57 €	
2	220				Pascolo	3	00 21 12	0,22 €	0,22 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA"VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

In buono stato di conservazione. Il fabbricato è stato recentemente ristrutturato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA"VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

- Fondazioni: tipo diretto
- Esposizione: libero sui quattro lati
- Altezza interna utile:
- Strutture verticali: muratura di pietrame
- Solai: acciaio e tavelloni
- Copertura: a due falde in legno
- Manto di copertura: tegole in cotto
- Pareti esterne ed interne: esterne in muratura di pietrame a vista, interne in muratura di pietrame e in laterizi forati, il tutto rifinito con intonaco liscio, l'interno del piano seminterrato ancora allo stato grezzo
- Pavimentazione interna: piastrelle
- Pavimentazione perimetrale: lastre di pietra
- Infissi esterni ed interni: porte e ante a battente in legno
- Scale esterne: in muratura
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto

allarme, ecc.)
Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.)
Posti auto: posti scoperti su area recintata, autorimessa al piano seminterrato
Soffitta: non accessibile
Cantina: al piano seminterrato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA"VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

L'immobile risulta occupato dai debitori:
**** Omissis ****, nato in **** Omissis **** proprietario per quota e diritto di 1/2
**** Omissis ****, nata in **** Omissis **** proprietaria per quota e diritto di 1/2

L'immobile all'atto del sopralluogo funge da deposito per una notevole quantità di oggetti e suppellettili che rendono difficile l'ispezione e impediscono di fatto l'uso dello stesso come abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA"VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1996 al 25/04/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michelangeli Edda	14/03/1996	206158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca LU	23/03/1996	2734	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/04/2012 al 04/12/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			26/03/2013	474	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca LU	05/12/2013	12028 reg. part.	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	26/03/2013		
Dal 04/12/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Santis Francesca	04/12/2019	2510	2213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca LU	12/12/2019	20078	14264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca LU	12/12/2019	8428	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ACCETTAZIONE EREDITA'

Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. De Santis Francesca, Notaio in Lucca, del 04/12/2019 rep.2510/2213, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 12/12/2019 al n. 14263 di formalità

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1996 al 25/04/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michelangeli Edda	14/03/1996	206158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca LU	23/03/1996	2734	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	23/03/1996	595	
Dal 25/04/2012 al 04/12/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2013	474	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca LU	05/12/2013	12028 reg. part.	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	26/03/2013		
Dal 04/12/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Santis Francesca	04/12/2019	2510	2213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca LU	12/12/2019	20078	14264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca LU	12/12/2019	8428	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ACCETTAZIONE EREDITA' Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. De Santis Francesca, Notaio in Lucca, del 04/12/2019 rep.2510/2213, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 12/12/2019 al n. 14263 di formalità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca LU aggiornate al 30/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 12/12/2019
Reg. gen. 20080 - Reg. part. 3185
Quota: 1/1
Importo: € 242.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 121.000,00
Rogante: Notaio De Santis Francesca
Data: 04/12/2019
N° repertorio: 2511/2214

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 28/05/2025
Reg. gen. 8833 - Reg. part. 6659
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

La zona in cui sono ubicati i beni è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni della Garfagnana - Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali Articoli n.75 e n.77

Art. 75 - Aree a praterie e pascoli (E1)

1. Sono le aree aperte a prevalenza di vegetazione erbacea, localizzate generalmente nelle zone di alta quota, soprattutto del versante appenninico. Esse coincidono con i seguenti morfotipi rurali del PIT-PPR: " 1. Morfotipo delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale" e " 2. Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna". In queste aree il pascolo è la prevalente o addirittura l'unica attività svolta.

2. Nelle Aree a praterie e pascoli che interessano la zona dei crinali il Piano Operativo persegue l'arresto dei processi di abbandono e, ove possibile, la ripresa di pratiche pascolive e il recupero dei manufatti ad esse legate, assecondando in ogni caso i cicli e le dinamiche naturali dell'ambiente montano. Nelle Aree a prati e pascoli di media montagna il Piano Operativo mira a preservare le praterie per l'importante funzione ecologica e paesaggistica che esse svolgono, promuovendo la permanenza e l'ingresso di nuove aziende zootecniche, contrastando l'abbandono dei pascoli e favorendo la conservazione delle praterie, la manutenzione dei boschi,

il miglioramento dell'accessibilità, il riutilizzo del patrimonio edilizio di antico impianto.

3. In queste Aree, per i territori posti ad una quota superiore a 1200 mt sul livello del mare, si rispettano le prescrizioni dell'art. 9 comma 3 dell'Elaborato 8b "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR, nonché le prescrizioni relative agli ulteriori beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 ricadenti nel perimetro delle Aree E1.

4. Destinazioni d'uso Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, a condizione che siano localizzate (fatta eccezione per le attività agricole e i servizi pubblici) negli edifici esistenti:

- attività agricole con specifico riferimento alla pastorizia
- residenza
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione turistica del territorio,
- turistico-ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con lo specifico contesto rurale.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui al Titolo III, sono ammessi:

- tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art.69 alle seguenti condizioni:
 - a) che siano destinati all'esercizio della pastorizia o di altro allevamento compatibile,
 - b) che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici successivi al 1954,
- tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 70, ad eccezione delle ristrutturazioni urbanistiche e delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti e le condizioni di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 69,
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 71).
- i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art.73 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano 300 mc di volume edificabile VE e a piano di recupero se superano mc 800 di volume edificabile VE. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R2 e gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo con programma aziendale o nell'ambito di progetti unitari convenzionati. Interventi di nuova costruzione. Nelle zone E1 non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo e delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.68, sono ammessi:
- gli annessi rurali di cui all'art.68 commi 4 se funzionali alla pastorizia e attività connesse; essi devono essere realizzati, previo studio di inserimento paesaggistico ambientale, con caratteristiche, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale,
- i ricoveri per gli animali domestici di cui al comma 11, limitatamente agli animali da cortile e legati alla pastorizia e purché posti in prossimità degli edifici esistenti.

5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.72: - gli interventi di cui al comma 1 fino al restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche;

- gli interventi di cui al comma 2 ad eccezione di: ristrutturazione edilizia ricostruttiva; addizioni volumetriche una tantum; sostituzione edilizia; realizzazione di piscine e piccoli impianti sportivi;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al comma 4;
- gli interventi pertinenziali finalizzati al riordino delle aree di pertinenza di cui al comma 5 lettera b), senza la concessione di ampliamenti.

Art. 77 - Aree boscate di particolare valore paesaggistico (E2.2)

1. Le Aree boscate E2.2 sono le aree coperte da formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il

territorio secondo le indicazioni contenute all'art.12 comma 2.a dell'Elaborato 8B del PIT-PPR: si fa presente che in tali aree non sono compresi i castagneti da frutto che sono individuati dalle Aree E2.3 disciplinate al successivo art. 78. Nella Garfagnana le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio sono rappresentate prevalentemente dalle aree forestali individuabili come faggete, abetine e querceti: esse sono localizzate in prevalenza nelle aree montane del versante appenninico. Come le Aree E2.1, anche le Aree E2.2 possono includere piccole radure ed aree libere da vegetazione arborea poste all'interno o in aderenza alle foreste.

2. Nelle Aree boscate di particolare valore paesaggistico E2.2 il Piano Operativo persegue:

- la salvaguardia della qualità e della varietà degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi ecologica forestale,
- la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica delle proprietà pubbliche forestali,
- la cura e la manutenzione delle aree forestali, il recupero dei paesaggi agrari e pastorali soggetti a ricolonizzazione forestale,
- la valorizzazione delle produzioni e delle attività legate alle risorse forestali,
- l'opposizione ad interventi di trasformazione che possono alterare i rapporti figurativi dei paesaggi forestali consolidati o comprometterne i valori ecosistemici e paesaggistici,
- la tutela dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei manufatti di valore storico – architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvopastorale, favorendone dove possibile il recupero e il riuso compatibile con il contesto paesaggistico.

3. Nei territori coperte da foreste e da boschi delle Aree E2.2 si applicano le prescrizioni dell'art.12 comma 3 dell'Elaborato 8b "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR e, per i territori posti ad una quota superiore a mt 1200 sul livello del mare, si rispettano anche le prescrizioni dell'art. 9 comma 3 dello stesso Elaborato 8b del PIT-PPR, nonché le prescrizioni relative agli ulteriori beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 ricadenti nel perimetro delle Aree E2.2.

4. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività agricole, con specifico riferimento alle attività legate alle foreste e ai boschi
- servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione del territorio.

Purchè compatibili con le funzioni agricole sopraindicate e con gli obiettivi di cui al comma 2, sono inoltre ammessi su immobili esistenti:

- residenza
- turistico- ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con lo specifico contesto rurale.

5. Interventi ammessi

5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui al Titolo III, sono ammessi:

- tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art. 69 con la precisazione che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici successivi al 1954,
- tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 70, ad eccezione delle ristrutturazioni urbanistiche e delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti e le condizioni di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 69,
- l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 71).
- i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art.73 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che siano assoggettati a progetto unitario convenzionato e, se superano 1000 mc di volume edificabile VE, a piano

di recupero..

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R2 e gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo con programma aziendale o nell'ambito di progetti unitari convenzionati

Interventi di nuova costruzione. Nelle zone E2.2 non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo e delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.68, sono ammessi:

- gli annessi rurali di cui al comma 4: essi devono essere funzionali alla selvicoltura ed attività connesse e devono essere realizzati, previo studio di inserimento paesaggistico ambientale, con caratteristiche, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale,
- i ricoveri per gli animali domestici di cui al comma 11, limitatamente agli animali da cortile o legati alla pastorizia e alla selvicoltura e purché posti in prossimità degli edifici esistenti.

5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola

Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui al Titolo III, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.72:

- gli interventi al comma 1 fino al restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- gli interventi di cui al comma 2 ad eccezione di: addizioni volumetriche una tantum; sostituzione edilizia; realizzazione di piscine e piccoli impianti sportivi;
- i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato e, se superano 1000 mc di volume edificabile VE, a piano di recupero;
- gli interventi pertinenziali di cui al comma 5 lettera b) senza ampliamenti; di cui alla lettera c); le autorimesse interrate.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R2 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6 sono ammessi solo se assoggettati a progetto unitario convenzionato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - LOCALITÀ "LA MUSCINA", 55039

La zona in cui sono ubicati i beni è regolamentata dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni della Garfagnana - Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali Articoli n.75 e n.77

N.B. Il dettaglio della suddetta normativa è già stato riportato relativamente al Bene N° 1 - Fabbricato civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

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

09/07/1969 - Permesso di costruzione, Protocollo n° 1372, relativo alla costruzione di un fabbricato da adibirsi a ristorante.

19/10/1989 - Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 49/89, Protocollo 4041, relativi alla realizzazione di una fossa a tenuta per raccoglimento acque reflue.

18/09/1995 - Concessione Edilizia n° 92/95, Protocollo 8231/94, relativa alla trasformazione di un fabbricato ad uso bar-ristorante in civile abitazione.

23/11/1996 - Denuncia di inizio attività, Protocollo n° 5956, relativa alla realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.

29/07/2004 - Dichiarazione di inizio attività, Protocollo n° 3570, relativa a interventi di straordinaria manutenzione.

23/11/1995 - Denuncia di inizio attività, Protocollo n° 5465, relativa alla sostituzione del tetto.

27/05/2009 - Denuncia di inizio attività, Protocollo n° 2743, relativa alla realizzazione di una recinzione in muratura di pietrame con passo carrabile, realizzazione di terrazzo e sostituzione di infissi esterni.

17/06/2019 - Attestazione di conformità in sanatoria per varianti non sostanziali ad edificio ad uso civile abitazione, Protocollo n° 3569

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - FRAZIONE CAPANNE DI SILLANO - LOCALITÀ "LA MUSCINA" VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO, 48, 55039

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina" Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039
Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione elevato su due livelli: piano seminterrato e piano terra. Composto al piano terra da cucina-tinello, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato da locale ad uso cantina, autorimessa e piccolo ripostiglio. Al suddetto fabbricato si accede direttamente dalla pubblica Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48. Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10190, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 9, Part. 10190, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 131.527,00

Il procedimento di stima adottato è quello comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio che si è assunto pari a €1.100,00/mq (millecento euro/metro quadrato) stante il buono stato di conservazione dell'edificio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: LUCCA - Comune: SILLANO GIUNCUGNANO

Fascia/zona: Extraurbana / MAGLIANO, CASTELLETTO, BRICA, METELLO, CAPANNE DI SILLANO, VILLA, DALLI SOPRA, ECC.

Codice di zona: R3 - Tipologia prevalente: NON PRESENTE

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: VILLE E VILLINI

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato: Min. 750 - Max. 1100 (€/mq - superficie lorda)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039

Due appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare di mq. 7.588 (metri quadri settemilacinquecento ottantotto) complessivi, rappresentati nel Catasto del Comune di Sillano Giuncugnano nel foglio 2 dai mappali 10945 e 220. Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 10945, Qualità Pascolo - Fg. 2, Part. 220, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 3.794,00

Valutazione effettuata in base alle tabelle ufficiali dei Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Lucca pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Annualità 2022, valore istituzionale del pascolo per il territorio di Sillano Giuncugnano è pari a 0,30 €/mq. Nelle determinazioni della Commissione Provinciale Espropri, il comune di Sillano Giuncugnano ricade all'interno delle delimitazioni della Regione Agraria n. 1 (Garfagnana Zona Nord-Ovest) e della Regione Agraria n. 3. Le tabelle VAM per queste aree non differenziano i valori per singola classe catastale, ma stabiliscono un valore unico fisso per l'intera qualità culturale.

Il valore viene incrementato fino a 0.50 €/mq in virtù dell'accessibilità e dell'andamento plano-altimetrico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina" Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039	119,57 mq	1.100,00 €/mq	€ 131.527,00	100,00%	€ 131.527,00
Bene N° 2 - Terreno Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La	7588,00 mq	0,50 €/mq	€ 3.794,00	100,00%	€ 3.794,00

Muscina", 55039					
Valore di stima:					€ 135.321,00

Valore di stima: € 135.321,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo della Attestazione di Prestazione Energetica APE	250,00	€
Costo della Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Idro-Termo-Sanitario	500,00	€
Costo della Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico	500,00	€
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%

Valore finale di stima: € 113.772,85

Il procedimento di stima adottato è quello comparativo mono-parametrico in base ai prezzi dedotti:
dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Osservatorio OMI) per quanto riguarda il fabbricato per civile abitazione;
dai Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Lucca riferiti all'Annualità 2022 per quanto riguarda i terreni.

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

Lucca, li 23/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mareschi Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina" Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039

Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione elevato su due livelli: piano seminterrato e piano terra. Composto al piano terra da cucina-tinello, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato da locale ad uso cantina, autorimessa e piccolo ripostiglio. Al suddetto fabbricato si accede direttamente dalla pubblica Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48. Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10190, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 9, Part. 10190, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La zona in cui sono ubicati i beni è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni della Garfagnana - Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali Articoli n.75 e n.77 Art. 75 - Aree a praterie e pascoli (E1) 1. Sono le aree aperte a prevalenza di vegetazione erbacea, localizzate generalmente nelle zone di alta quota, soprattutto del versante appenninico. Esse coincidono con i seguenti morfotipi rurali del PIT-PPR: " 1. Morfotipo delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale" e " 2. Morfotipo delle praterie e dei pascoli di media montagna". In queste aree il pascolo è la prevalente o addirittura l'unica attività svolta. 2. Nelle Aree a praterie e pascoli che interessano la zona dei crinali il Piano Operativo persegue l'arresto dei processi di abbandono e, ove possibile, la ripresa di pratiche pascolive e il recupero dei manufatti ad esse legate, assecondando in ogni caso i cicli e le dinamiche naturali dell'ambiente montano. Nelle Aree a prati e pascoli di media montagna il Piano Operativo mira a preservare le praterie per l'importante funzione ecologica e paesaggistica che esse svolgono, promuovendo la permanenza e l'ingresso di nuove aziende zootecniche, contrastando l'abbandono dei pascoli e favorendo la conservazione delle praterie, la manutenzione dei boschi, il miglioramento dell'accessibilità, il riutilizzo del patrimonio edilizio di antico impianto. 3. In queste Aree, per i territori posti ad una quota superiore a 1200 mt sul livello del mare, si rispettano le prescrizioni dell'art. 9 comma 3 dell'Elaborato 8b "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR, nonché le prescrizioni relative agli ulteriori beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 ricadenti nel perimetro delle Aree E1. 4. Destinazioni d'uso Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, a condizione che siano localizzate (fatta eccezione per le attività agricole e i servizi pubblici) negli edifici esistenti: - attività agricole con specifico riferimento alla pastorizia - residenza - servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione turistica del territorio, - turistico-ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con lo specifico contesto rurale. 5. Interventi ammessi 5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui al Titolo III, sono ammessi: - tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art.69 alle seguenti condizioni: a) che siano destinati all'esercizio della pastorizia o di altro allevamento compatibile, b) che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici successivi al 1954, - tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 70, ad eccezione delle ristrutturazioni urbanistiche e delle addizioni volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti e le condizioni di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 69, - l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 71). - i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art.73 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che siano assoggettati a progetto unitario convenzionato se superano 300 mc di volume edificabile VE e a piano di recupero se superano mc 800 di volume edificabile VE. Gli interventi di ristrutturazione edilizia

ricostruttiva di tipo R2 e gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo con programma aziendale o nell'ambito di progetti unitari convenzionati. Interventi di nuova costruzione. Nelle zone E1 non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo e delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.68, sono ammessi: - gli annessi rurali di cui all'art.68 commi 4 se funzionali alla pastorizia e attività connesse; essi devono essere realizzati, previo studio di inserimento paesaggistico ambientale, con caratteristiche, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale, - i ricoveri per gli animali domestici di cui al comma 11, limitatamente agli animali da cortile e legati alla pastorizia e purché posti in prossimità degli edifici esistenti. 5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.72: - gli interventi di cui al comma 1 fino al restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche; - gli interventi di cui al comma 2 ad eccezione di: ristrutturazione edilizia ricostruttiva; addizioni volumetriche una tantum; sostituzione edilizia; realizzazione di piscine e piccoli impianti sportivi; - i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al comma 4; - gli interventi pertinenziali finalizzati al riordino delle aree di pertinenza di cui al comma 5 lettera b), senza la concessione di ampliamenti. Art. 77 - Aree boscate di particolare valore paesaggistico (E2.2) 1. Le Aree boscate E2.2 sono le aree coperte da formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio secondo le indicazioni contenute all'art.12 comma 2.a dell'Elaborato 8B del PIT-PPR: si fa presente che in tali aree non sono compresi i castagneti da frutto che sono individuati dalle Aree E2.3 disciplinate al successivo art. 78. Nella Garfagnana le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio sono rappresentate prevalentemente dalle aree forestali individuabili come faggete, abetine e querceti: esse sono localizzate in prevalenza nelle aree montane del versante appenninico. Come le Aree E2.1, anche le Aree E2.2 possono includere piccole radure ed aree libere da vegetazione arborea poste all'interno o in aderenza alle foreste. 2. Nelle Aree boscate di particolare valore paesaggistico E2.2 il Piano Operativo persegue: - la salvaguardia della qualità e della varietà degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi ecologica forestale, - la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica delle proprietà pubbliche forestali, - la cura e la manutenzione delle aree forestali, il recupero dei paesaggi agrari e pastorali soggetti a ricolonizzazione forestale, - la valorizzazione delle produzioni e delle attività legate alle risorse forestali, - l'opposizione ad interventi di trasformazione che possono alterare i rapporti figurativi dei paesaggi forestali consolidati o comprometterne i valori ecosistemici e paesaggistici, - la tutela dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici e dei manufatti di valore storico - architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvopastorale, favorendone dove possibile il recupero e il riuso compatibile con il contesto paesaggistico. 3. Nei territori coperte da foreste e da boschi delle Aree E2.2 si applicano le prescrizioni dell'art.12 comma 3 dell'Elaborato 8b "Disciplina dei beni paesaggistici" del PIT-PPR e, per i territori posti ad una quota superiore a mt 1200 sul livello del mare, si rispettano anche le prescrizioni dell'art. 9 comma 3 dello stesso Elaborato 8b del PIT-PPR, nonché le prescrizioni relative agli ulteriori beni paesaggistici tutelati dal D. Lgs 42/2004 ricadenti nel perimetro delle Aree E2.2. 4. Destinazioni d'uso Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - attività agricole, con specifico riferimento alle attività legate alle foreste e ai boschi - servizi pubblici utili alla permanenza degli insediamenti esistenti, all'esercizio delle attività agricole ed alla fruizione del territorio. Purché compatibili con le funzioni agricole sopraindicate e con gli obiettivi di cui al comma 2, sono inoltre ammessi su immobili esistenti: - residenza - turistico-ricettiva limitatamente alle strutture di accoglienza di piccole dimensioni e compatibili con lo specifico contesto rurale. 5. Interventi ammessi 5.1 Edifici e manufatti a destinazione d'uso agricola Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui al Titolo III, sono ammessi: - tutti gli interventi in assenza di programma aziendale di cui all'art. 69 con la precisazione che le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al comma 1 secondo alinea, sono ammesse solo per gli edifici successivi al 1954, - tutti gli interventi mediante programma aziendale di cui all'art. 70, ad eccezione delle ristrutturazioni urbanistiche e delle addizioni

volumetriche e dei trasferimenti di volumetrie che eccedono i limiti e le condizioni di cui al comma 1 secondo alinea dell'art. 69, - l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 71). - i mutamenti di destinazione agricola di cui all'art.73 verso le funzioni indicate al comma 4, a condizione che siano assoggettati a progetto unitario convenzionato e, se superano 1000 mc di volume edificabile VE, a piano di recupero.. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R2 e gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi solo con programma aziendale o nell'ambito di progetti unitari convenzionati Interventi di nuova costruzione. Nelle zone E2.2 non sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitativo e delle nuove costruzioni e manufatti a destinazione d'uso agricola non abitativa di cui all'art.68, sono ammessi: - gli annessi rurali di cui al comma 4: essi devono essere funzionali alla selvicoltura ed attività connesse e devono essere realizzati, previo studio di inserimento paesaggistico ambientale, con caratteristiche, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli della tradizionale edilizia rurale, - i ricoveri per gli animali domestici di cui al comma 11, limitatamente agli animali da cortile o legati alla pastorizia e alla selvicoltura e purché posti in prossimità degli edifici esistenti. 5.2 Edifici e manufatti a destinazione d'uso non agricola Interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati di cui al Titolo III, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art.72: - gli interventi al comma 1 fino al restauro e risanamento conservativo e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche; - gli interventi di cui al comma 2 ad eccezione di: addizioni volumetriche una tantum; sostituzione edilizia; realizzazione di piscine e piccoli impianti sportivi; - i mutamenti di destinazione d'uso verso le funzioni di cui al comma 4 a condizione che gli interventi siano assoggettati a progetto unitario convenzionato e, se superano 1000 mc di volume edificabile VE, a piano di recupero; - gli interventi pertinenziali di cui al comma 5 lettera b) senza ampliamenti; di cui alla lettera c); le autorimesse interrato. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo R2 e gli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 6 sono ammessi solo se assoggettati a progetto unitario convenzionato.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039
Due appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare di mq. 7.588 (metri quadri settemilacinquecento ottantotto) complessivi, rappresentati nel Catasto del Comune di Sillano Giuncugnano nel foglio 2 dai mappali 10945 e 220. Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 10945, Qualità Pascolo - Fg. 2, Part. 220, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui sono ubicati i beni è regolamentata dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Intercomunale dei Comuni della Garfagnana - Sezione III - Disciplina delle singole aree rurali Articoli n.75 e n.77 N.B. Il dettaglio della suddetta normativa è già stato riportato relativamente al Bene N° 1 - Fabbricato civile.

Prezzo base d'asta: € 113.772,85

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.772,85

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sillano Giuncugnano (LU) - Frazione Capanne di Sillano - Località "La Muscina" Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48, 55039		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 10190, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 9, Part. 10190, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	119,57 mq
Stato conservativo:	In buono stato di conservazione. Il fabbricato è stato recentemente ristrutturato.		
Descrizione:	Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione elevato su due livelli: piano seminterrato e piano terra. Composto al piano terra da cucina-tinello, disimpegno, due camere da letto e bagno, al piano seminterrato da locale ad uso cantina, autorimessa e piccolo ripostiglio. Al suddetto fabbricato si accede direttamente dalla pubblica Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 48. Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori: **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** proprietario per quota e diritto di 1/2 **** Omissis ****, nata in **** Omissis **** proprietaria per quota e diritto di 1/2		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sillano Giuncugnano (LU) - Località "La Muscina", 55039		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 10945, Qualità Pascolo - Fg. 2, Part. 220, Qualità Pascolo	Superficie	7588,00 mq
Descrizione:	Due appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare di mq. 7.588 (metri quadri settemilacinquecento ottantotto) complessivi, rappresentati nel Catasto del Comune di Sillano Giuncugnano nel foglio 2 dai mappali 10945 e 220. Si precisa che a far data dal 01/01/2015 i beni censiti nel Comune di Sillano sono stati trasferiti al Comune di SILLANO-GIUNCUGNANO sezione di Sillano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		