



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 121/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Gabriele Rinaldi**

CF:RNLGRL79C12A657U  
con studio in LUCCA (LU) Via Giuseppe Mazzini, 70  
telefono: 0583467579  
email: rinaldi.gabriele@libero.it  
PEC: gabriele.rinaldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Diritti pari all'intera piena proprietà** spettanti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su di un fabbricato direzionale adibito ad ufficio pubblico, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione San Marco, Via Antonio Gramsci n. 109.

Trattasi di un fabbricato con destinazione direzionale, costituito da un'unica unità immobiliare, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, corredato da un alloggio di servizio al piano terra/rialzato, accessori al piano seminterrato, ed area esterna adibita a cortile con viabilità di accesso, parcheggi ed area a verde. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla Via Antonio Gramsci dal civico numero 109, mentre l'accesso all'area esterna avviene a mezzo di due cancelli carrabili, uno sulla Via Antonio Gramsci e l'altro sulla Via Achille Grandi.

Il fabbricato in oggetto, presenta a pianta pressochè regolare a forma di L, da terra a tetto, di complessivi cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato, tutti collegati da scala interna e da ascensore.

Il piano seminterrato è formato da locali accessori utilizzati per archivio, deposito, ripostigli e vani tecnici, i piani terra/rialzato, primo e secondo sono adibiti ad uffici e servizi, il piano terzo ed il piano quarto risultano non utilizzati e sono suddivisi in vari vani, precisando che l'ultimo piano (quarto) risulta privo di finiture.

Corredato da area esterna in proprietà esclusiva adibita a cortile con viabilità di accesso, parcheggi ed area a verde, completamente recintata.

**Identificazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU), nel **foglio 111**, dalla **particella 214 subalterno 6**, di categoria B/4, classe 7, consistenza 7.783 mc. e rendita catastale pari ad Euro 20.499,88; Dati censuari derivanti da Variazione nel Classamento n. 14019.1/2010 del 18 ottobre 2010, pratica n. LU0191745 per classamento e rendita validati a seguito della Variazione n. 18097.1/2009 del 3 dicembre 2009, pratica n. LU0210600 per rettifica della consistenza;

*Ai soli fini della cronistoria catastale si precisa che:*

- Al Catasto Fabbricati il sub. 6 del mappale 214 deriva dalla soppressione dei sub. 1, 2, 3, 4, e 5 della particella 214 a seguito di Variazione n. 13816.1/2007 del 24 settembre 2007, pratica n. LU0192494 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione; a sua volta i sub. 1, 2, 3, 4, e 5 della particella 214 derivano da Costituzione nn. 606.1/1973, 607.1/1973, 605.1/1973, 604.1/1973 e 603.1/1973 del 5 marzo 1973 in atti dal 26 febbraio 2002.

- Al Catasto Terreni il mappale 214, ente urbano di mq. 1.200, deriva dall'originaria particella 214, fabbricato urbano da accertare di mq. 1.200, a seguito di Variazione n. 20966.1/2005 del 12 ottobre 2005, pratica n. LU0157902 per allineamento mappe.

**Confini:** Confinano al fabbricato come sopra descritto, complessivamente, a nord, le particelle catastali 237, 283 e 284, ad est la particella catastale 235, tutte del foglio 111 di Lucca, a sud Via Antonio Gramsci, e ad ovest Via Achille Grandi, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.340,11 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.042.143,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.433.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/04/2024</b>

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

Alla data attuale l'immobile risulta occupato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e a tal fine si specifica quanto segue:

- con l'acquisto dell'immobile da parte della società esecutata, la stessa è subentrata nel contratto di locazione già in essere tra la società venditrice \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (locatrice) per la quale agiva la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (conduttrice) ed ha accettato tutte le pattuizioni in esso sancite;
- La società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha concesso in locazione il bene in esame \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di locazione autenticato nelle firme dal notaio Nicola RAITI di Roma in data 29 dicembre 2004, repertorio n. 36.158, registrato a Roma il 18 gennaio 2005 al n. 1.199, e successivo accordo integrativo protocollo n. 43.373 del 29 dicembre 2004 ed atto aggiuntivo autenticato nelle firme dal notaio Nicola RAITI di Roma in data 20 aprile 2006, repertorio n. 37.075, registrato a Roma il 3 maggio 2006;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha individuato nell' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , l'ente utilizzatore per l'immobile in esame, e quindi attualmente l'immobile, come già detto, è occupato da tale ente;

Il contratto in essere è stato stipulato in data antecedente al pignoramento tra la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cui è subentrata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale locatrice, ed in particolare la locazione prevede:

- che la durata del contratto è concordata in anni nove, con decorrenza dalla data di efficacia (la prima scadenza), alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per un ulteriore periodo di nove anni; al termine del primo periodo di rinnovo di nove anni, il contratto si rinnova automaticamente, per successivi periodi di sei anni ciascuno, come per legge, salvo disdetta da comunicarsi, da una parte all'altra parte, mediante lettera raccomandata da inviarsi con un preavviso di almeno dodici mesi prima della relativa data di scadenza.
- un canone di locazione annuale rivalutato di €. 165.962,84, da versarsi in due rate semestrali, ma a seguito delle note di cui al protocollo n. 24.577 del 24 novembre 2022 e al protocollo n. 878 del 13 gennaio 2023, relative all'applicazione delle misure di spending review di cui all'art. 3 del DL 6 luglio 2012 n. 95, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha comunicato alla società esecutata che a far data dal 1° gennaio 2023, avrebbe iniziato a corrispondere il canone di locazione ridotto del 15%, privo degli incrementi per aggiornamenti ISTAT dal 2012 al 2023 e senza l'aggiunta delle penali, degli oneri e delle maggiorazioni contrattualmente previsti, e pertanto il nuovo canone annuale ammonta ad €. 146.082,88, in regime di split payment per quanto concerne l'IVA, da corrispondersi in due rate semestrali di €. 73.041,44.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

1. **Ipoteca Volontaria iscritta a Lucca in data 30 dicembre 2009 al n. 4544 di registro particolare:** Ipoteca della somma complessiva pari ad Euro 4.400.000,00 a garanzia della somma di Euro 2.200.000,00 di capitale, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nascente per atto di concessione a garanzia di finanziamento ai rogiti del notaio Massimo BARSANTI di Lucca in data 22 dicembre 2009, repertorio n. 73.911, iscritta contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e gravante sui beni in esame.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

1. **Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Lucca in data 27 giugno 2023 al n. 8242 di registro particolare:** Pignoramento a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , notificato dagli Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Lucca in data 1° giugno 2023, repertorio n. 2.370, trascritto contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e gravante sui beni in esame.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

**Vincoli di tutela:** L'area in cui ricarde il fabbricato in esame, risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42 (art. 136) immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico e Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

**Attestato di Prestazione Energetica:** Si sottolinea che, per l'immobile esaminato, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

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

Storia della proprietà nel ventennio:

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per i diritti pari all'intera piena proprietà a seguito di atto di compravendita ai rogiti del notaio Massimo BARSANTI di Lucca in data 22 dicembre 2009, repertorio n. 73.910, registrato a Lucca il 29 dicembre 2009 al n. 11.345 ed ivi trascritto il giorno 30 dicembre 2009 al n. 13935 di registro particolare, per acquisto effettuato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , i diritti pari all'intera piena proprietà sono pervenuti a seguito di Decreto di Apporto/Trasferimento di beni immobili a fondo immobiliare emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 17 giugno 2008, repertorio n. 140, trascritto a Lucca l'11 settembre 2008 al n. 11219 di registro particolare, da parte del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Si fa presente che in data 23 dicembre 2004 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato un decreto di trasferimento/apporto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 28 dicembre 2004 con il quale ha trasferito a titolo oneroso \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* un gruppo di immobili individuati con decreto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in data 19 luglio 2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 6 agosto 2002 e decreto del 14 dicembre 2004 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 298 del 21 dicembre 2004. Si precisa inoltre che in data 9 giugno 2008 sempre il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato un decreto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 140 in data 17 giugno 2008, con il quale ha esattamente identificato gli immobili trasferiti in forza del decreto sopracitato. Successivamente in data 12 novembre 2008 al n. 4110 di registro particolare il suddetto decreto è stato annotato per costituzione del rapporto di gestione da cui risulta che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ha la gestione del fondo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i diritti pari all'intera piena proprietà sono pervenuti a seguito di edificazione diretta su area acquistata con atto di cessione gratuita ai rogiti del notaio Gino VELANI di Lucca in data 29 aprile 1955, repertorio n. 11.605, registrato a Lucca il 5 maggio 1955 al n. 3.366, volume 408, ed ivi trascritto il giorno 7 maggio 1955 al n. 581 di registro particolare, per cessione gratuita di area da parte \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato in esame, nel suo complesso, risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, essendo stato oggetto della Domanda di Permesso di Costruzione, presentata al Comune di Lucca in data 6 maggio 1955 con il n. 240 di protocollo, dall'Ufficio Provinciale del Lavoro di Lucca, per la costruzione di un fabbricato per uffici, domanda di cui però non risulta il rilascio dal parte del Comune di Lucca.

Si precisa che per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie relative all'immobile, il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 novembre 2007 con il n. 114717 di protocollo ha avviato la procedura di accertamento di conformità delle opere d'interesse ex D.P.R. 383/94 (ex art.81 D.P.R. 616/77) art.2, che si è conclusa con il verbale conclusivo dell'intesa "stato-regione" trasmesso in data 11 dicembre 2008.

Successivamente il fabbricato non è stato oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Permesso, Licenza, Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio dell'Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Si fa presente, che per l'immobile in esame, il sottoscritto esperto non ha rintracciato il relativo certificato di agibilità, pertanto il suo ottenimento, se necessario, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si fa presente comunque che in base al vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 25 del 16 marzo 2004, pubblicata sul BURT n. 15 del 14 aprile 2004 e sue successive varianti, l'area dove insiste il fabbricato risulta inserita in zona urbanistica: Aree residenziali della città intorno alle Mura - UI, ove si applicano le norme tecniche di attuazione di cui all'art. 109 allegate al suddetto regolamento; mentre in ordine al Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca con delibera di C.C. n. 103 del 26 ottobre 2021, pubblicato sul BURT n. 45 (parte II) del 10 novembre 2021 l'area dove insiste il fabbricato risulta inserita in zona: Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4), ove si applicano le norme tecniche di attuazione di cui all'art. 69, allegate al suddetto piano.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Precisando che il sottoscritto non ha proceduto alla verifica planovolumetrica dell'intero fabbricato e che non è da escludere che esistano difformità all'immobile non esplicitamente indicate nel presente elaborato, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, ribadendo che seppure il fabbricato sia stato oggetto della Domanda di Permesso di Costruzione, presentata al Comune di Lucca in data 6 maggio 1955 con il n. 240 di protocollo, dall'Ufficio Provinciale del Lavoro di Lucca, per la costruzione di un fabbricato per uffici, non risulta essere stato rilasciato dal parte del Comune di Lucca il relativo permesso di costruzione, pertanto mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati al verbale conclusivo dell'intesa "stato-regione" dell'11 dicembre 2008, e relativo alla procedura di accertamento di conformità delle opere d'interesse ex D.P.R. 383/94 (ex art.81 D.P.R. 616/77) art.2, richiesta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 23 novembre 2007 con il n. 114717 di protocollo, si è riscontrata una sostanziale conformità se si eccettuano alcune imprecisioni grafiche e piccole incongruenze in alcune delle quote planimetriche ed altimetriche, nell'ordine di alcuni centimetri, per lo più rientranti nelle tolleranze costruttive previste dalla Legge Regionale Toscana n° 65/2014.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Si precisa che non sono state prodotte allo scrivente e pertanto se ne ignora l'esistenza, le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti e fra la documentazione esaminata in ordine all'incarico ricevuto, niente è stato rintracciato in merito al certificato di prevenzione degli incendi del quale pertanto si ignora l'esistenza, inoltre come comunicato dall'ente utilizzatore dell'immobile l'impianto antincendio esistente risulta non conforme e pertanto non attivo.

BENI IN LUCCA (LU), FRAZIONE SAN MARCO, VIA ANTONIO GRAMSCI N. 109

## FABBRICATO DIREZIONALE

DI CUI AL PUNTO A

**Diritti pari all'intera piena proprietà** spettanti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , su di un fabbricato direzionale adibito ad ufficio pubblico, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione San Marco, Via Antonio Gramsci n. 109.

Trattasi di un fabbricato con destinazione direzionale, costituito da un'unica unità immobiliare, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, corredato da un alloggio di servizio al piano terra/rialzato, accessori al piano seminterrato, ed area esterna adibita a cortile con viabilità di accesso, parcheggi ed area a verde. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla Via Antonio Gramsci dal civico numero 109, mentre l'accesso all'area esterna avviene a mezzo di due cancelli carrabili, uno sulla Via Antonio Gramsci e l'altro sulla Via Achille Grandi.

Il fabbricato in oggetto, presenta a pianta pressochè regolare a forma di L, da terra a tetto, di complessivi cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato, tutti collegati da scala interna e da ascensore.

Il piano seminterrato è formato da locali accessori utilizzati per archivio, deposito, ripostigli e vani tecnici, i piani terra/rialzato, primo e secondo sono adibiti ad uffici e servizi, il piano terzo ed il piano quarto risultano non utilizzati e sono suddivisi in vari vani, precisando che l'ultimo piano (quarto) risulta privo di finiture.

Corredato da area esterna in proprietà esclusiva adibita a cortile con viabilità di accesso, parcheggi ed area a verde, completamente recintata.

**Identificazione catastale:** L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU), nel **foglio 111**, dalla **particella 214 subalterno 6**, di categoria B/4, classe 7, consistenza 7.783 mc. e rendita catastale pari ad Euro 20.499,88; Dati censuari derivanti da Variazione nel Classamento n. 14019.1/2010 del 18 ottobre 2010, pratica n. LU0191745 per classamento e rendita validati a seguito della Variazione n. 18097.1/2009 del 3 dicembre 2009, pratica n. LU0210600 per rettifica della consistenza;

*Ai soli fini della cronistoria catastale si precisa che:*

- Al Catasto Fabbricati il sub. 6 del mappale 214 deriva dalla soppressione dei sub. 1, 2, 3, 4, e 5 della particella 214 a seguito di Variazione n. 13816.1/2007 del 24 settembre 2007, pratica n. LU0192494 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione; a sua volta i sub. 1, 2, 3, 4, e 5 della particella 214 derivano da Costituzione nn. 606.1/1973, 607.1/1973, 605.1/1973, 604.1/1973 e 603.1/1973 del 5 marzo 1973 in atti dal 26 febbraio 2002.

• Al Catasto Terreni il mappale 214, ente urbano di mq. 1.200, deriva dall'originaria particella 214, fabbricato urbano da accertare di mq. 1.200, a seguito di Variazione n. 20966.1/2005 del 12 ottobre 2005, pratica n. LU0157902 per allineamento mappe.

**Confini:** Confinano al fabbricato come sopra descritto, complessivamente, a nord, le particelle catastali 237, 283 e 284, ad est la particella catastale 235, tutte del foglio 111 di Lucca, a sud Via Antonio Gramsci, e ad ovest Via Achille Grandi, il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo altri e più recenti e di meglio in fatto.



*Vista generale da Via Antonio Gramsci angolo Via Achille Grandi*



*Prospetto su Via Antonio Gramsci*



*Prospetto su Via Achille Grandi*



*Prospetto secondario con vista dell'area esterna di pertinenza*



*Prospetto secondario*



*Prospetto secondario*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di



Lucca.



Vista aerea della zona

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato con destinazione direzionale, costituito da un'unica unità immobiliare ad uso di ufficio pubblico, corredato da alloggio di servizio, accessori, ed area esterna adibita a cortile con viabilità di accesso, parcheggi ed area a verde. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla Via Antonio Gramsci dal civico numero 109, mentre l'accesso all'area esterna avviene a mezzo di due cancelli carrabili, uno sulla Via Antonio Gramsci e l'altro sulla Via Achille Grandi.

Il fabbricato esaminato, costruito nella seconda metà degli anni '50, si presenta a pianta pressoché regolare a forma di L, da terra a tetto, di complessivi cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato, costituito da fondazioni perimetrali continue in calcestruzzo, fondazioni di spina a travi rovesce di cemento-armato, struttura portante verticale in cemento armato e tamponature in muratura, i solai sono in laterizio e cemento-armato, la copertura è piana con discendenti sotto traccia, le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, con rivestimento in travertino al piano terra. Gli infissi sono in parte quelli originari in legno o alluminio anodizzato con vetro singolo ed in parte sono stati sostituiti con nuovi infissi in pvc con vetrocamera, tutti dotati di avvolgibili in pvc.

Internamente i locali di servizio al piano seminterrato sono privi di pavimentazione ma con murature intonacate e tinteggiate, nei restanti piani le pavimentazioni sono omogenee con piastrelle in scaglie di marmo mentre tutti i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'impianto elettrico è per lo più di tipo a canaletta esterna, mentre l'impianto di riscaldamento è formato da caldaia alimentata a metano posta nel locale destinato al piano seminterrato con accesso dall'area esterna e dotato di termosifoni in ghisa. Alcuni dei locali principali per uffici sono dotati di aria condizionata. È presente un impianto di ascensore che collega tutti i piani dell'edificio. Si fa presente che i locali posti all'ultimo piano si presentano privi di finiture e completamente da ultimare.

Nel complesso lo stato di conservazione è sufficiente, pur presentando alcune criticità in particolare alcune infiltrazioni dovute alle acque di scolo della copertura piana. Il fabbricato risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, di acqua e di gas metano, e gli scarichi sono allacciati alla pubblica fognatura.

L'area esterna è per lo più inghiaiaata ed in parte lasciate a verde.

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

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.



*Locali piano seminterrato*



*Locali piano terra/rialzato*



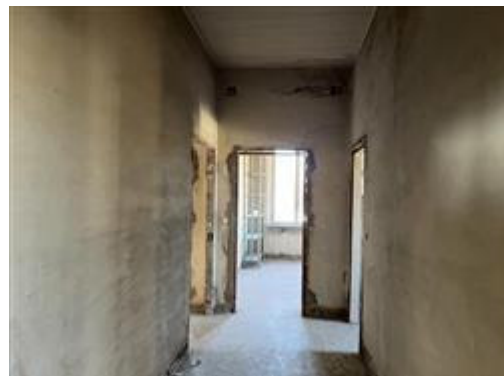
*Locali piano primo*



*Locali piano secondo*



*Locali piano terzo*



*Locali piano quarto*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali accessori indiretti comunicanti (piano seminterrato)	582,63	x	50 %	=	291,32
Porticato	51,04	x	10 %	=	5,10
Area esterna	523,29	x	10 %	=	52,33

Locali principali e accessori diretti (piano terra/rialzato)	493,58	x	100 %	=	493,58
Locali principali destinati per alloggio di servizio (piano terra/rialzato)	79,86	x	100 %	=	79,86
Balconi (piano terra/rialzato)	26,46	x	10 %	=	2,65
Locali principali e accessori diretti (piano primo)	576,83	x	100 %	=	576,83
Balcone (piano primo)	26,46	x	10 %	=	2,65
Locali principali e accessori diretti (piano secondo)	575,51	x	100 %	=	575,51
Balcone (piano secondo)	20,91	x	10 %	=	2,09
Locali principali e accessori diretti (piano terzo)	172,81	x	100 %	=	172,81
Locali principali e accessori diretti (piano quarto)	170,78	x	50 %	=	85,39
<b>Totale:</b>	<b>3.300,16</b>				<b>2.340,11</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/04/2021

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Viale Guglielmo Marconi, 415 Lucca

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.682,24 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/05/2023

Descrizione: Ufficio

Indirizzo: Via Borgo Giannotti, 413 Lucca

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.518,99 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (30/03/2024)

Valore minimo: 1.339,00

Valore massimo: 1.969,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici immobiliari del fabbricato oggetto di stima, sono state rilevate dagli elaborati grafici allegati alla procedura di accertamento di conformità delle opere d'interesse ex D.P.R. 383/94 (ex art.81 D.P.R. 616/77) art.2, previa verifica a campione in loco, oltre alla documentazione catastale presente in atti.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), precisando che i locali al piano quarto, risultando allo stato grezzo sono stati computati con un coefficiente del 50%;

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di **mq. 2.340,11** come indicato nella tabella sopra riportata.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro-quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a destinazione direzionale, sia quantificabile in:

- *Valore di massima frequenza per "uffici": €/mq. 1.650,00 circa;*

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo ritenendo di apportare una riduzione al valore medio sopra indicato in funzione:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile;
- dell'uso a cui è destinato l'immobile;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- **Euro 1.300,00** (Euro milletrecento/00centesimi) al mq. di Superficie Commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima e precisamente come indicato nella relazione di calcolo sottostante:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.340,11 x 1.300,00 = **3.042.143,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.042.143,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.042.143,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il bene oggetto di procedura è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere

compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 2° semestre dell'anno 2023 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i seguenti valori unitari:

Valore Min: **1.350,00 €/mq**

Valore Max: **2.150,00 €/mq**

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	FABBRICATO DIREZIONALE	2.340,11	0,00	3.042.143,00	3.042.143,00
				<b>3.042.143,00 €</b>	<b>3.042.143,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.042.143,00**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	<b>€. 608.428,60</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 714,40</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.433.000,00</b>

data 04/04/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Gabriele Rinaldi