



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n°64/2019 e n°194/2020

riunite

PROCEDURA PROMOSSA DA:

JULIET S.P.A.

DEBITORE:

MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

Dott. Donato Bellomo

AGGIORNAMENTO ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 01/02/2022

Redatta in data 16 febbraio 2023

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

CF:LNRGNN52P05E715A

con studio in LUCCA (LU) Via dei Tabacchi n.5

telefono: 0583493649 fax: 05831800170

email: st.leonardigiovanni@gmail.com

PEC: giovanni.leonardi@cgn.legalmail.it



Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, in qualità di Esperto già nominato nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, in data 1° febbraio 2022 depositava la propria "CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA" relativa agli immobili di cui al **pignoramento immobiliare trascritto a Lucca in data 1° aprile 2019 al n°3782 di formalità** gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 20 particella 214 subalterno 8 graffata con la particella 729 del foglio 31, particella 214 subalterno 9 graffata con la particella 530 del foglio 31, particella 214 subalterni 11 e 14 (di cui all'esecuzione immobiliare n.64/2019) ed al **pignoramento immobiliare trascritto a Lucca in data 27 ottobre 2020 al n°10078 di formalità**, gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31 particelle 1222, 1223, 1225, 1226, 1227, **1224** e 730 (di cui all'esecuzione immobiliare n.194/2020 riunita con la precedente n.64/2019).

Premesso

-che il terreno di mq.2.916, ad uso piazzale per parcheggio autoveicoli, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori, nel foglio 31, particella 1224, di cui all'esecuzione immobiliare n°194/2020 era stato promesso in vendita, dalla Società "MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO" con Contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Costantino in data 12 novembre 2019 repertorio n.110668/29178, **trascritto a Lucca in data 13 novembre 2019 al n°12928 di formalità**, alla Società "MYGEST S.R.L.S." con sede in Capannori, frazione Marlia, via del Fanuccio n.95 P.Iva 02501760462;

-che in esecuzione ed adempimento del suddetto preliminare è stato stipulato atto di vendita ai rogiti del Notaio Vittorio Gaddi del 26 ottobre 2022 repertorio n.68395/18309, registrato a Lucca in data 26 ottobre 2022 al n.8032 serie 1T ed ivi trascritto in data 27 ottobre 2022 al n.14049 di formalità(Allegato n°1);

-che detto terreno, come riportato nella precedente relazione, di fatto è un ampio piazzale ad uso parcheggio, con pavimentazione in autobloccanti, aiuole ed illuminazione;

Tutto ciò premesso

a seguito estromissione di detto terreno **ad uso parcheggio**, assegnato nella precedente relazione per i diritti di 1/3 ad ogni singolo lotto, trasferito alla Società "MYGEST S.R.L.S." è ad aggiornare la consulenza depositata in data 1° febbraio 2022.



Relazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Dati e notizie comuni a tutti i Lotti

Le unità immobiliari descritte ai successivi Lotti, sono porzione del complesso edilizio, a forma di quadrilatero, già ad uso industriale, corredato da cortile interno comune anche al fabbricato per abitazione di proprietà di terzi.

Il tutto posto nel Comune di **CAPANNORI**, frazione Marlia, via del Fanuccio(Ripresa satellitare-Allegato n°2 e n°3-Foto dal n°1 al n°4).

Descrizione della zona:

La frazione di Marlia (fra le più popolate del Comune di Capannori) si sviluppa principalmente nell'area fra la Strada Provinciale 29 (Viale Europa) e la Strada Statale 12 dell'Abetone e del Brennero che collega Lucca, che dista circa 10 km, alla Garfagnana. E' servita da mezzi pubblici e sono presenti molteplici pubblici servizi (scuole, banche, posta, farmacia, ambulatori medici, impianti sportivi, commercio al dettaglio e grande distribuzione).

Descrizione dettagliata:

L'originario complesso è stato costruito in epoca remota, con destinazione industriale, poi lasciato in abbandono per vari anni, fino ai recenti interventi.

Il cortile interno comune, ha accesso da via del Fanuccio, tramite cancello in ferro a due ante, destinato a viabilità con fondo in autobloccanti, aiuole a verde, vasca ornamentale circolare e pozzo con impianto antincendio non funzionante.

Sul cortile comune ai subalterni 7, 8, 22 e 23, della particella 214 del foglio 20, **insiste manufatto realizzato abusivamente ed attualmente in uso alla palestra, rappresentato dal subalterno 21 della medesima particella 214, che dovrà essere demolito con ripristino dello stato dei luoghi**. Si segnala inoltre che sul cortile interno comune insiste anche la parte iniziale della scala di accesso alla terrazza di proprietà esclusiva dell'appartamento identificato dal subalterno 7, sulla quale grava servitù di passaggio a favore del ristorante, come riportato nel decreto di trasferimento di detto appartamento, trascritto a Lucca in data 19 luglio 2017 al n.7971 di formalità.

Coerenze:

L'intero complesso, con via del Fanuccio, particelle 2121 e 213 del foglio 20, pubblico condotto, particella 1224 del foglio 31, salvo se altri o come meglio di fatto.



Parti comuni dell'edificio:

Nell'elaborato planimetrico presentato in data 18 gennaio 2022 con protocollo n.LU0002003(Allegato n°4), il cortile interno comune ai subalterni 7, 8, 22 e 23, della particella 214, foglio 20, è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di **Capannori**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **20**, Bene Comune Non Censibile(Allegato n°5); mentre la porzione attualmente usata come palestra, anch'essa comune ai subalterni 7, 8, 22 e 23, della particella 214, foglio 20, è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di **Capannori**, nel medesimo foglio e particella, dal subalterno **21**, Bene Comune Censibile(Allegato n°6) .

Si fa presente che, la porzione di fabbricato rappresentata dal subalterno 21, Bene Comune Censibile, della particella 214 del foglio 20, derivata dal subalterno 13 della particella 214 del foglio 20, a seguito DIVISIONE del 17 gennaio 2022 protocollo n.LU0002003 in atti dal 18 gennaio 2022 (n.595.1/202), insistendo sul cortile interno comune e realizzata in assenza di titolo edilizio, **dovrà essere rimossa con ripristino dello stato dei luoghi.**

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori

-il subalterno 8 della particella 214 del foglio 20 graffata con la particella 729 del foglio 31 e la particella 214 subalterno 9 del foglio 20 graffata con la particella 530 del foglio 31, derivano dai subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, della particella 214 del foglio 20 e particella 530 del foglio 31, a seguito DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14 luglio 1999 in atti da pari data (n.E00003.1/1999);

-il subalterno 14 della particella 214 del foglio 20, deriva dal subalterno 12 della stessa particella, a seguito DIVISIONE del 20 novembre 2012 protocollo n.LU0203627 in atti da pari data (n.64322.1/2012);

-i subalterni 11 e 12 della particella 214 del foglio 20, derivano dai subalterni 6 e 10 della stessa particella, a seguito FRAZIONAMENTO E MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE del 23 marzo 2012 protocollo n.LU0038370 in atti da pari data (n.4866.1/2012);

-il subalterno 22 della particella 214 e il subalterno 23 della particella 214 del foglio 20, quest'ultimo graffato con la particella 530 subalterno 1 del foglio 31, derivano, quanto al subalterno 22 dal subalterno 11 della particella 214 del foglio 20 e quanto al subalterno 23 della particella 214 del foglio 20, graffata con la particella 530 subalterno 1 del foglio 31, dal subalterno 9 della particella 214 del foglio 20 graffata con la particella 530 del foglio 31, a seguito FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18 gennaio 2022 protocollo n.LU0002417 in atti dal 19 gennaio 2022 (n.741.1/2022);



-il subalterno 20 Bene Comune Non Censibile e il subalterno 21 Bene Comune Censibile della particella 214 del foglio 20, derivano, dal subalterno 13 della particella 214 del foglio 20, a seguito DIVISIONE del 17 gennaio 2022 protocollo n.LU0002003 in atti dal 18 gennaio 2022(n.595.1/202); a sua volta i subalterni 20 e 21 erano derivati dalla soppressione dei subalterni 6 e 10 della particella 214 del foglio 20, a seguito variazione per FRAZIONAMENTO E MIGLIOR RAPPRESENTAZIONE del 23 marzo 2012 protocollo n.LU0038370 in atti da pari data (n.4866.1/2012).

Al Catasto Terreni del Comune di Capannori

-le particelle 1222 di mq.70, 1223 di mq.54, 1225 di mq.33, 1226 di mq.109 e 1227 di mq.156, del foglio 31, di complessivi mq.422, derivano dalla particella 221 di mq.3.338, del medesimo Comune e foglio a seguito FRAZIONAMENTO dell'11 aprile 2019 protocollo n.LU0024771, presentato in pari data (n.24771.1/2019);

-la particella 530 ente urbano di mq.225, del foglio 31, a seguito VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 2 settembre 2005 protocollo n.LU0133365 in atti da pari data (n.15038.1/2005), che a sua volta era derivata dall'originaria particella 221;

-la particella le particelle 729 ente urbano di mq.14 e la particella 730 ente urbano di mq.133, del foglio 31, derivano dall'originaria particella 221 di mq.5.185, del medesimo Comune e foglio a seguito TIPO MAPPALE in atti dal 16 agosto 1988 T.M. 4609/87 (n.128.1/1987).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle Certificazioni Notarili ai sensi dell'articolo 567 c.p.c., redatte rispettivamente dal Notaio Sergio Rovera in data 30 aprile 2019 e dal Notaio Carmelo Candore in data 16 novembre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **26 aprile 2021**, gli immobili oggetto della presente relazione, di proprietà della Società "MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO" con sede in Capannori (LU) frazione Marlia, via del Fanuccio n.95, codice fiscale 01937610465, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

-Iscrizione n.2176 del 22 maggio 2004

Ipoteca **volontaria** di Euro 2.000.000,00 a garanzia della somma di Euro 1.000.000,00, in forza di atto del Notaio Guido Politi del 20 maggio 2004 repertorio n.63176, a favore della BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in Firenze, contro "MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 20 particella 214 subalterno 6, particella 214 subalterno 8 graffata con la particella 729 del foglio 31, particella 214 subalterno 9 graffata con la particella 530 del foglio 31.

Annotazioni:

n.137 dell'11 gennaio 2013, modifica patti contrattuali di mutuo ipotecario;

n.753 dell'8 maggio 2013, restrizione beni (non oggetto della presente procedura).

-Iscrizione n.1588 del 6 ottobre 2014

Ipoteca **legale** di Euro 150.077,86 a garanzia della somma di Euro 75.038,93, in forza di atto pubblico amministrativo ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73, emesso in data 30 settembre 2014 repertorio n.286/6214, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. con sede in Firenze, contro "MAR FIN IMMOBILIARE SAS DI MANUELA DEL SORBO", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 20 particella 214 subalterni 11 e 14, foglio 31 particella 530 graffata con la particella 214 subalterno 9 del foglio 20, foglio 31 particella 729 graffata con la particella 214 subalterno 8 del foglio 20; al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31 particella 221.

-Iscrizione n.1334 dell'8 giugno 2018

Ipoteca **legale** CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE di Euro 123.788,06 a garanzia della somma di Euro 61.894,03, in forza di atto pubblico amministrativo, emesso in data 8 giugno 2018 repertorio n.974/6218, a favore della di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, contro "MAR FIN IMMOBILIARE SAS DI MANUELA DEL SORBO", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 20 particella



214 subalterni 11 e 14, foglio 31 particella 530 graffata con la particella 214 subalterno 9 del foglio 20, foglio 31 particella 729 graffata con la particella 214 subalterno 8 del foglio 20; al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31 particella 221.

4.2.2. Pignoramenti:

-Trascrizione n°3782 del 1° aprile 2019

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca del 16 febbraio 2019 repertorio n.728/2019 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, contro “MAR-FIN IMMOBILIARE SAS” anziché “MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO”, gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 20 particella 214 subalterno 8 graffata con la particella 729 del foglio 31, particella 214 subalterno 9 graffata con la particella 530 del foglio 31, particella 214 subalterni 11 e 14.

-Trascrizione n°10078 del 27 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca del 6 ottobre 2020 repertorio n.2912/2020 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, contro “MAR-FIN IMMOBILIARE SAS” anziché “MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO”, gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31 particelle 1222, 1223, 1225, 1226, 1227, **1224** e 730.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non è stato costituito il condominio e redatto il regolamento con allegate le tabelle millesimali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

La piena proprietà sul complesso edilizio è pervenuta nella Società “MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO” come segue:

-Quanto agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 20, particella 214 subalterno 8 graffata con la particella 729 del foglio 31; particella 214 subalterno 9 graffata con la particella 530 del foglio 31; particella 214 subalterno 11 e particella 214 subalterno 14,



per acquisto fattone dalla Società "IMMOBILIARE SILVIA S.R.L." con sede in Milano, codice fiscale 13119860156, con atto ai rogiti del Notaio Guido Politi del 20 maggio 2004 repertorio n.63175/11807, trascritto a Lucca in data 22 maggio 2004 al n.5661 di formalità(Allegato n°7) e successiva nota n.971 del 27 gennaio 2006 a rettifica della precedente dove veniva erroneamente indicato il foglio 31 alle particelle 214 subalterno 9 e 214 subalterno 7 anziché foglio 20(Allegato n°8).

-Quanto al terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31, dall'originaria particella 221 di mq.3.338, oggi particelle 1222, 1223, 1225, 1226 e 1227 per complessivi mq.422, per acquisto fattone dalla Società "IMMOBILIARE SILVIA S.R.L." con sede in Milano, codice fiscale 13119860156, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Guido Politi del 7 luglio 2004 repertorio n.63714/11990, trascritto a Lucca in data 23 luglio 2004 al n.8302 di formalità(Allegato n°9).

In detti atti non sono riportate le referenze catastali della striscia di terreno tramite la quale si accede all'ingresso principale del ristorante, allo stato attuale rappresentata nel foglio 31 dalla particella 730.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nella Società "IMMOBILIARE SILVIA S.R.L." il complesso rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori dalla particella 214 subalterno 8 del foglio 20 graffata alla particella 729 del foglio 31; particella 214 subalterno 9 del foglio 20 graffata alla particella 530 del foglio 31; particella 214 subalterno 11 del foglio 20; particella 214 subalterno 14 del foglio 20 e al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31, particella 221 di mq.3.338 (già depurata dalla particella 730), oggi particelle 1222, 1223, 1224, 1225, 1226 e 1227 per complessivi mq.3.338, era pervenuto dalla Società "INTERLAB S.R.L." con sede in Lucca, codice fiscale 01509160469, con atto del Notaio Enrico Chiodi Dainelli del 15 dicembre 2000 repertorio n.140763, trascritto a Lucca in data 18 dicembre 2000 al n.12685 di formalità(Allegato n°10).

Nella Società "INTERLAB S.R.L." erano pervenuti dalla Società "OLIVER S.A.S. DI TERZI DENISE ZELIA" con sede in Deruta (PG) codice fiscale 01199270461, con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Fallimentare di Perugia in data 17 maggio 2000 repertorio n.335, trascritto a Lucca in data 9 giugno 2000 al n.5800 di formalità(Allegato n°11).

In tutti i sopra enunciati atti non è riportata la particella 730 di mq.133, del foglio 31, già costituita.

La Società "OLIVER S.A.S. DI TERZI DENISE ZELIA" con sede in Deruta (PG), costituita in data 4 febbraio 1992, codice fiscale 01199270461, iscritta alla Camera di Commercio dell'Umbria al numero REA PG-169096(Allegato n°12), in data 6 maggio 1992 in virtù di atto di fusione mediante



incorporazione, subentrava nella Società “LE GRIFFE DI GIOVANNA DEL SORBO & C. S.A.S.” con sede in Deruta (PG), Via Matteotti n. 1, codice fiscale 01072070467, iscritta alla Camera di Commercio dell’Umbria al numero REA PG-168139(Allegato n°13).

La Società “LE GRIFFE DI GIOVANNA DEL SORBO & C. S.A.S.” con atto del 18 marzo 1992 aveva modificato la propria ragione sociale dalla precedente “COLORSTAR S.A.S. DI DEL SORBO GIOVANNA & C.”.

La società “COLORSTAR S.A.S. DI DEL SORBO GIOVANNA & C.”, con atto del 5 dicembre 1991 aveva trasferito la propria sede sociale dalla originaria Provincia di Lucca (in Comune di Capannori, Frazione Marlia, Via del Fanuccio 95/97) a quella di Perugia, con iscrizione presso la Camera di Commercio dell’Umbria in data 31 dicembre 1991(Allegato n°14).

La “COLORSTAR S.A.S. DI DEL SORBO GIOVANNA & C.” derivava dalla trasformazione regressiva della “COLOSTAR S.R.L.” con sede in Capannori (Lu), costituita in data 13 dicembre 1983, codice fiscale 017072070467, iscritta alla Camera di Commercio di Lucca al numero REA LU116732, trasformazione attuata con atto del 25 ottobre 1991.

Nella Società “COLORSTAR S.R.L.” l'intero complesso immobiliare era pervenuto come segue:

-Quanto al terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31, dalla particella 221 di complessivi mq.3.485, (quindi compresa la particella 729 di mq.14, la particella 730 di mq.133, per complessivi mq.147) e la particella 530 di mq.225, erano pervenuti dai Signori Matteucci Mariano, codice fiscale MTT MRN 21S04 B648U, Batoni Grazia codice fiscale BTN GRZ 47R54 E715V e Batoni Bruno Giovanni codice fiscale BTN BRN 49P14 E715X, con atto del Notaio Francesco Raspini del 11 novembre 1985 repertorio n.94344/8238, registrato a Lucca il 20 novembre 1985 al n.6140, ivi trascritto in data 3 dicembre 1985 al n.8148 di formalità(Allegato n°15).

-Quanto ai fabbricati rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 20, particella 214, 215, 1139 subalterni 1 e 3, era pervenuto dal Signor Matteucci Mariano, codice fiscale MTT MRN 21S04 B648U, con atto del Notaio Francesco Raspini del 13 novembre 1985 repertorio n.94410/8244, registrato a Lucca il 3 dicembre 1985 al n.6278, ivi trascritto in data 3 dicembre 1985 al n.8147 di formalità(Allegato n°16).

PRECISAZIONI

La striscia di terreno, tramite la quale dal piazzale a parcheggio si accede all’ingresso principale del ristorante, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 31, dalla particella 730, ente urbano di mq.133 (non censita al Catasto Fabbricati), deriva, assieme alla particella 729 di



mq.14, dalla particella 221 di mq.3485 a seguito Tipo Mappale 4609/87 (n.128.1/1987) in atti dal 16 agosto 1988.

Pertanto dal 1987 la particella 730 aveva una propria identificazione catastale e la particella 221 una superficie di mq.3.338. Successivamente a seguito soppressione della particella 221 in forza di frazionamento dell'11 aprile 2019 protocollo n.LU0024771 in atti da pari data (n.24771.1/2019), sono state generate le particelle 1222 di mq.70, 1223 di mq.54, 1224 di mq.2.916, 1225 di mq.33, 1226 di mq.109 e 1227 di mq.156, per complessivi mq.3.338.

Nella relazione notarile in atti della procedura esecutiva 194/2020, è riportato che detta particella 730 derivata dalla particella 221, è pervenuta nella Società debitrice "MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO", per acquisto fattone dalla Società "IMMOBILIARE SILVIA S.R.L." con detto atto autenticato nelle firme dal Notaio Guido Politi del 7 luglio 2004 repertorio n.63714/11990.

Dalla cronistoria catastale si evince che, al 7 luglio 2004, data dell'atto autenticato dal Notaio Guido Politi repertorio n.63714/11990, la particella 221 era già stata frazionata e costituita la particella 730 e quindi per quest'ultima manca la continuità delle trascrizioni.

Dalla cronistoria dei vari passaggi di proprietà emerge che la particella 730 venne costituita nel 1987 scorporata dall'originale particella 221 quando già era di proprietà della "COLORSTAR S.R.L.".

La "COLORSTAR S.R.L." fu oggetto di modifiche di ragione sociale, trasformazioni societarie e incorporazioni fino ad avere la nuova denominazione di "OLIVER S.A.S. DI TERZI DENISE ZELIA", società che rimase proprietaria di tutti i beni intestati alla "COLORSTAR S.R.L." fino alla dichiarazione di fallimento e alla successiva vendita di cui al decreto di trasferimento emesso dal Tribunale Fallimentare di Perugia in data 17 maggio 2000 repertorio n.335 (il cui titolo non è consultabile presso l'Agenzia del Territorio di Lucca, in quanto trafugato).

Nella nota di trascrizione di tale decreto di trasferimento (nel titolo non è dato sapere se riportata la particella 730), la detta particella non è stata citata, ma deve ritenersi che si intendeva trasferire l'intero corpo dei beni di proprietà della società fallita.

La particella 730, negli atti successivi, non è mai stata menzionata ma il possesso materiale si è sempre trasferito assieme alla proprietà degli altri beni che, nell'insieme, costituiscono un unico corpo.

Per quanto sopra esposto, pur in mancanza della continuità delle trascrizioni, la citata particella 730 del foglio 31, ove condiviso il sopra esposto assunto, può essere considerata di proprietà dell'esecutata



“MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO”, e quindi oggetto di vendita all’incanto, in caso contrario dovrà essere aggiornato l’elaborato peritale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di **Capannori** (LU), sono stati rintracciati i titoli abilitativi riportati in ciascuno "Lotto" al quale si rinvia.

La verifica della situazione urbanistico-edilizia degli immobili è risultata particolarmente complessa in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni delle società che si sono susseguite nel tempo e pertanto è stato necessario, preliminarmente, individuare i soggetti/nominativi verso cui riferire le ricerche d’archivio.

Per quanto sopra esposto l’elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto in quanto non si può escludere che ve ne siano altri registrati con denominazioni non corrette.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Capannori** in data **11 maggio 2021**, al quale si rinvia (Allegato n°17), risulta che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico (ad oggi rimasto invariato) le aree su cui insistono i fabbricati ed i terreni limitrofi, rappresentate al Catasto Terreni di detto Comune, sono inserite come segue:

Foglio 20

Particella 214 parte art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68
parte art.17 del R.U. “aree di pertinenza delle ville storiche”
zone "A" di cui al D.M. n° 1444/68
parte “corsi d’acqua”
parte art.33 del R.U. “verde urbano privato”
inoltre parte art.15 del R.U. “edifici vincolati e di rilevante valore storico-architettonico”
zone "A" di cui al D.M. n° 1444/68

Foglio 31

-Particella 1222 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68
-Particella 1223 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68
-Particella 1225 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68
-Particella 1226 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68



- Particella 1227 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68
- Particella 530 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68
- Particella 729 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68
- Particella 730 art.22 del R.U. “aree a prevalente destinazione di servizio – saturazione”
zone "D" di cui al D.M. n° 1444/68

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

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

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell’eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell’articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine all’attuale situazione statica dell’immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell’aggiudicatario;
- plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell’effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;
- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (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;
- in ordine al rispetto dell’impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;



- 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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Inoltre è opportuno precisare che non sono state eseguite indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei.

Per la copertura degli edifici, ove installate lastre di amianto, dovrà essere effettuata una valutazione dello stato di conservazione per la verifica dell'autodispersione delle fibre stesse nell'aria e tener monitorata la situazione.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'originario complesso è stato costruito in epoca anteriore al 1942, come risulta dalla mappa di impianto del Catasto Terreni rilevata nel triennio 1939-1941(Allegato n°18), con destinazione industriale, poi lasciato in abbandono per vari anni, fino ai recenti interventi, autorizzati con titoli abilitativi successivi al 1967, **per i quali si rinvia ad ogni singolo "Lotto"**.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente riferisce che nella fattispecie si verifica il caso, invero assai frequente, di fabbricato per il quale non sono rintracciati i precedenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune e quindi negli atti di compravendita, in luogo degli estremi della licenza edilizia è stata rilasciata, dall'avente titolo, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti delle L. 15/68, attestante che l'opera risulta iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967.

Il che, non vuol dire che l'immobile stesso sia conforme alle norme urbanistiche.

Per i titoli edilizi, rilasciati o asseverati successivamente a detta data, in ordine alla legittimità, lo scrivente ritiene, sia stata licenziata dagli Enti preposti e/o certificata sotto la responsabilità del tecnico asseverante.

Infine, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli



Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si sottolinea che, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia Privata del Comune di Capannori, oltre ai titoli amministrativi edilizi riportati in ogni singolo "Lotto" e con i quali è stata verificata la conformità edilizia, è stata individuata l'Autorizzazione protocollo n.4062 dell'8 febbraio 1985 e l'Autorizzazione del 24 novembre 1987, entrambe al conto della Società "COLORSTAR SRL", al momento non reperibili presso l'archivio comunale e delle quali non è dato sapere l'immobile di riferimento(Allegato n°19).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rinvia ad ogni singolo "Lotto".

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

NON sono state rintracciate le Certificazioni e Attestazioni relative agli impianti, che potrebbero essere state rilasciate ai conduttori per le rispettive attività. Nel caso di assenza o carenza di detta documentazione, gli adeguamenti necessari ed il rilascio, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.



VALUTAZIONE:

In base agli elementi in seguito esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportati ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, lo stato di conservazione, l'incidenza delle parti comuni dell'edificio e del cortile interno comune.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli immobili si trovano, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale** per i fabbricati e la **superficie catastale** per i terreni, è stato accertato come riportato in ciascun "Lotto".

Si evidenzia che, il complesso edilizio, privato del piazzale ad uso parcheggio (rappresentato dalla particella 1224 di mq.2.916) che costituiva anche l'accesso principale alle unità immobiliari della procedura, comporta una minore appetibilità sul mercato immobiliare anche in considerazione che la zona ove è ubicato è carente di parcheggi pubblici.

La minor appetibilità, per la mancanza di parcheggi, è conseguente alla riduzione, di fatto, delle possibili destinazioni d'uso che possano essere convenientemente intraprese nel complesso edilizio e quindi comporta un apprezzabile deprezzamento del valore di mercato che può essere quantificato, in via equitativa, nel 50% del valore di stima calcolato precedentemente.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)–Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri di valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la



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

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezziari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

COMUNE CAPANNORI

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Periferica/MARLIA

Codice di Zona: D4

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Destinazione: Produttiva

Tipologia:

-“Capannoni industriali” - Valore a mq. minimo €340 - massimo €680

-“Capannoni tipici” - Valore a mq. minimo €370 - massimo €740

-Borsino Immobiliare 2021

-“Magazzini” - Valore a mq. minimo €285 - massimo €570

-“Laboratori” - Valore a mq. minimo €297 - massimo €607

-“Capannoni tipici” - Valore a mq. minimo €354 - massimo €724

-“Capannoni produttivi” - Valore a mq. minimo €339 - massimo €705

Comparabili

Lo scrivente non ha trovato transazioni nell'ultimo biennio che avessero avuto per oggetto unità immobiliari con le stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato con il “subjet”.

Nei valori a metro quadro assunti, è ricompresa l'incidenza delle parti comuni ed in particolare del cortile interno, ed è stata applicata una riduzione forfettaria per tener conto dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità registrate sugli immobili o loro rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni e aggiornamento catastale dopo la rimessione in pristino.



TRIBUNALE ORDINARIO – LUCCA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2019 e 194/2020 RIUNITE

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La piena proprietà, per la quota di 1/1 spettante alla Società MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO, su fabbricato ad uso **Ristorante**, distribuito al piano terreno e primo del complesso edilizio descritto al “Lotto 0”, corredato sul lato sud da locale caldaia e da passaggio di accesso affiancato sui lati est ed ovest da ampia aiuola (Allegato n°20-Velatura verde), nonché cortile comune, interno al complesso.

Il tutto posto nel Comune di **Capannori**, frazione Marlia, via del Fanuccio snc(Foto n°5 e n°6).

L'unità immobiliare, con la **superficie commerciale di circa mq.811,85**, è composta:

-al piano terra, con altezza di circa ml.3,20 ed accesso dal cortile interno comune, da ingresso-sala ristorante con scala di collegamento al piano superiore due servizi igienici con antibagno e sottostante locale cantina interrato con altezza di circa ml.2,30, ampia cucina suddivisa in tre zone, magazzino con accesso diretto anche dall'esterno, altro magazzino, disimpegno, antibagno e servizio igienico del personale, oltre locale destinato a magazzino con accesso dal cortile interno comune(Foto dal n°7 al n°22);

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,76 al controsoffitto, da disimpegno, piccolo ripostiglio, sala ristorante, dalla quale si accede ad ampia terrazza in proprietà esclusiva sul lato est, a copertura di porzione dei sottostanti locali e al terrazzino che si affaccia sul piazzale per parcheggio, cucinotto, antibagno e due servizi igienici, locale piano bar con copertura a capanna ed altezza minima di circa ml.2,75 e massima di circa ml.3,78, con accesso anche dalla terrazza in proprietà dell'appartamento confinante di terzi, identificato dal subalterno 7(Foto dal n°23 al n°34), sulla quale grava servitù di passaggio a favore del ristorante, come riportato nel decreto di trasferimento di detto appartamento, trascritto a Lucca in data 19 luglio 2017 al n.7971 di formalità.

Il tutto in buono stato di uso e conservazione.

Descrizione dettagliata:

Il fabbricato, sotto il quale, lungo il lato ovest, passa un piccolo corso d'acqua(Foto n°35 e n°36), si eleva in muratura ordinaria, coperture a capanna ad una falda, in parte con sottotetto al quale non è stato possibile accedere ed in parte a vista con struttura lignea, manto con tegole marsigliesi, intonaci al civile tinteggiati, pluviali in rame.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di cotto, i servizi igienici e la cucina con rivestimenti in mattonelle di gres porcellanato ed in parti a mosaico. Gli infissi esterni in alluminio verniciato, quelli interni in legno, la scala con gradini in pietra e ringhiera con elementi in ghisa e corrimano in



legno di buona fattura. L'impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno in tubi rigidi in pvc, provvisto di lampade di emergenza, quello di riscaldamento a termosifone con fancoil, alimentato da caldaia murale autonoma a gas posta nell'apposito locale esterno(Foto n°37 e n°38), l'impianto di climatizzazione, (da quanto riferito) con pompa di calore, e motori installati sul terrazzino e su alcune facciate del fabbricato.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, al giusto conto della Società MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO, nel foglio **20**, particella **214** subalterno **8** e foglio **31** particella **729**, graffate tra loro(Allegato n°21), categoria D/8, con la rendita di Euro 7.178,75, indirizzo catastale VIA DEL FANUCCIO, piano S1-T-1 (ristorante).

Al Catasto Terreni del Comune di Capannori

-foglio **31**, particella **730**(Allegato n°22), ente urbano di mq.133 (la striscia di terreno di accesso al ristorante);

- foglio **31**, particella **1222**(Allegato n°23), seminativo irriguo arborato di mq.70, classe 1[^], con i redditi di Euro 0,73 il dominicale ed Euro 0,51 l'agrario; particella **1223**(Allegato n°24), seminativo irriguo arborato di mq.54, classe 1[^], con i redditi di Euro 0,56 il dominicale ed Euro 0,39 l'agrario (entrambe aiuole pertinentziali all'ingresso, di fatto delimitata con maggior consistenza).

Coerenze:

Con via del Fanuccio, particella 214 subalterno 7 del foglio 20, cortile interno comune e particella 1224 del foglio 31, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	811,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 649.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€. 260.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dall'interrogazione in Anagrafe Tributaria in data 16 marzo 2021, è risultato che la Società "MARFIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO" ha concesso in locazione alla ditta "UNIPHOTO DI BALDACCINI EVA" P.Iva 02190760468, codice fiscale BLD VEA 74A65 E715U, l'immobile di cui al presente "Lotto", **con possibilità di sublocazione di una o più parti dell'immobile**, con contratto sottoscritto in data 21 novembre 2013, registrato all'Agenzia delle



Entrate di Lucca il 4 dicembre 2013 al n.6996 Serie 3^, con durata di anni sei a decorrere dal 30 novembre 2013, rinnovabili per ulteriori sei anni.

Il contratto di locazione con la "UNIPHOTO DI BALDACCINI EVA" è risolto e l'immobile è nella disponibilità della procedura.

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:

Si veda "Lotto 0".

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

4.1.1. Iscrizioni:

Si veda "Lotto 0".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

A seguito vendita del terreno ad uso piazzale per parcheggio autoveicoli, come meglio riportato in "premessa", il locale caldaia attualmente risulta intercluso, come pure l'accesso principale del ristorante, quest'ultimo raggiungibile solo dall'interno del locale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Si veda "Lotto 0".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si veda "Lotto 0".



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come dichiarato nei titoli di provenienza, la costruzione del complesso edilizio è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Capannori, l'immobile del presente "Lotto", successivamente a detta data, è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi edilizi:

-**Autorizzazione alla Esecuzione dei Lavori n.1455** rilasciata in data **22 novembre 1988** alla Società "COLOSTAR S.R.L.", per "Rifacimento di pavimento al piano terra, realizzazione di controsoffitto nella zona magazzino e consolidamento delle strutture portanti verticali in muratura";

-**Concessione Edilizia n.6070** rilasciata in data **6 dicembre 1989** alla Società "COLOSTAR S.R.L.", per "Ristrutturazione del piano terra di fabbricato industriale con mutamento destinazione d'uso in ristorante";

-**Concessione Edilizia n.6415** rilasciata in data **13 giugno 1990** alla Società "COLOSTAR S.R.L.", per "Ristrutturazione di fabbricato esistente in fabbricato commerciale ad uso ristorante (variazione essenziale alla C.E. 6070 ai sensi dell'art.8 L.47/85)";

-**Permesso di Costruire in Sanatoria n.1205** rilasciato in data **16 ottobre 2012** alla Società "MARFIN IMMOBILIARE S.A.S. DI DEL SORBO MANUELA & C.", per "Modifiche prospettiche ed interne a fabbricato ad uso ristorante";

-**Certificato di Agibilità** ai sensi dell'articolo 86 comma 2° della L.R.1/2005, attestato da Tecnico abilitato per conto della Società "MARFIN IMMOBILIARE S.A.S. DI DEL SORBO MANUELA & C.", presentato al Comune di Capannori in data 18 ottobre 2012 con protocollo n.0067589(Allegato n° 25).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si veda "Lotto 0".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e il Permesso di Costruire in Sanatoria n.1205/2012, sul fabbricato ad **uso ristorante** sono emerse le seguenti difformità:

-al piano terra, è stata rimossa la parete in muratura e quella in cartongesso, eliminando la zona ingresso, con accesso diretto alla sala ristorante;

-al piano primo, sul pianerottolo di arrivo del vano scala, è stato creato, con struttura in cartongesso, un piccolo disimpegno e ripostiglio, oltre diversa distribuzione del servizio igienico per disabili;



- installazione di pergolato con canniccio sulla terrazza al primo piano a servizio della sala ristorante;
- due canne fumarie sopra il locale caldaia;
- installazione sulle facciate, dei motori per l'impianto di climatizzazione;
- modifiche di prospetto e chiusura dell'ultima porta, in prossimità dell'angolo nord-ovest della terrazza esclusiva;
- aiuole, pavimentazione e struttura in ferro per supporto cappottina installata sul vialetto di ingresso.

Inoltre, dal raffronto della mappa catastale di impianto, rilevata nel triennio 1939-1941, rispetto a quella attuale, vi sono incrementi plano-volumetrici al fabbricato, dei quali non è stato possibile accertare se dovuti ad errore nella redazione della mappa, o titoli autorizzativi non rintracciati o omessi.

Per le opere realizzate in difformità o in assenza di titoli amministrativi edilizi, se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta sempre salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, l'aggiudicatario se ritenuto possibile e conveniente, potrà presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i. ed in caso negativo procedere alla rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Per quanto riguarda il cortile interno comune, non sono stati rintracciati i titoli abilitativi per la sistemazione e pavimentazione e **dovrà essere rimossa** la staccionata in legno, installata tra i due avancorpi della palestra, con ripristino dello stato dei luoghi (Foto dal n°39 al n°42).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale a variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14 luglio 1999 in atti da pari data (n.E00003.1/1999) identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza ma con diversa distribuzione interna(Allegato n°26).

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto riguarda la resede confinante con il piazzale a parcheggio, nella mappa catastale il vialetto di ingresso ha un maggiore sviluppo, rispetto allo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Si veda "Lotto 0".



Dall'Attestato di Prestazione Energetica(Allegato n°27), emesso in data 18 novembre 2013, per "edifici residenziali" senza indicazione degli anni di validità, presentato al Comune di Capannori in data 19 novembre 2013 Prot.Gen.n.0076940, risulta che l'edificio appartiene alla

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Ristorante piano terra	425,00	x	100 %	=	425,00
-Magazzino e locale caldaia	48,00	x	50 %	=	24,00
-Locale interrato	40,00	x	30 %	=	12,00
-Ristorante piano primo	270,00	x	100 %	=	270,00
-Terrazza	95,00	x	70 %	=	66,50
-Terrazzino	5,00	x	30 %	=	1,50
-Area a verde fronte principale particelle 1222 - 1223 e 730	257,00	x	5 %	=	12,85
Totale:	1.140,00				811,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 811,85 x 800,00 = **€. 649.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 649.480,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si veda "Lotto 0"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ristorante	811,85	0,00	649.480,00	649.480,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 649.480,00=**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **50%** per insufficiente spazio destinato a parcheggio per l'attuale destinazione **€. 324.740,00=**

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: **€. 64.948,00=**

Aumento per arrotondamento: **€. 208,00=**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.000,00=**



TRIBUNALE ORDINARIO – LUCCA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2019 e 194/2020 RIUNITE

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La piena proprietà, per la quota di 1/1 spettante alla Società MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO, su fabbricato a forma di "T" ad uso **Palestra**, distribuito al piano terreno ed in parte al piano primo del complesso edilizio descritto al "Lotto 0", corredato sul lato sud da terreno in proprietà esclusiva (particella 1226) sul quale è installata una tettoia fronteggiante l'ingresso e (particella 1227) con manufatto precario, tettoie e box in lamiera, nonché altro terreno, sempre in proprietà esclusiva (particella 1225), interno al piazzale ad uso parcheggio, lungo il confine sud con altra proprietà (Allegato n°28-Velatura azzurra), oltre cortile comune, interno al complesso.

Posto nel Comune di **Capannori**, frazione Marlia, via del Fanuccio snc (Foto dal n°43 al n°46).

L'unità immobiliare, con la **superficie commerciale di circa mq.1.228,80**, è composta:

-al piano terra, in avancorpo a forma rettangolare, da reception centrale, sul lato ovest ufficio, spogliatoio, due servizi igienici e sei docce, sul lato est spogliatoio, altro servizio igienico, ripostiglio, sei docce e locale centrale termica, dalla reception si accede alla porzione di fabbricato posto verticalmente in aderenza, costituito da ampio disimpegno con angolo bar, corridoio, altro disimpegno, ufficio, locale riabilitazione, quattro piccoli ripostigli, corridoio, locale sauna e doccia, altro corridoio e sala corsi (Foto dal n°47 al n°60), in continuità ma non comunicanti, locale deposito, spogliatoio, antibagno e servizio igienico (Foto dal n°61 al n°66), sul lato ovest si trova un manufatto per magazzino attualmente utilizzato per allenamenti fisici, al quale si accede sia direttamente dal cortile interno comune che dalla palestra (Foto dal n°67 al n°70);

-al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, si trovano due ampi locali destinati agli allenamenti fisici (Foto dal n°71 al n°74).

Il tutto in normali condizioni di uso e conservazione.

Descrizione dettagliata:

Il capannone si eleva in murature ordinaria, intonaci al civile tinteggiati, con copertura a capanna, manto in embrici marsigliesi, pluviali in rame, non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione della struttura del tetto in quanto con controsoffittatura. I pavimenti sono prevalentemente con mattonelle di gres porcellanato ed in parte in parquet, quelli al piano primo in listelloni di legno. Gli infissi esterni in alluminio verniciato, quelli interni in legno tamburato.

L'impianto elettrico sottotraccia ed in parte con canaletta esterna con luci di emergenza, l'impianto di riscaldamento con fancoil alimentato da caldaia a gasolio con cisterna esterna interrata e impianto di



climatizzazione, (da quanto riferito) con pompa di calore. La palestra è dotata di impianto di allarme perimetrico ed in parte volumetrico e di video sorveglianza.

Identificazione catastale:

Il tutto al giusto conto della Società MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO come segue:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori

-foglio 20, particella 214 subalterno 23 e foglio 31, particella 530 subalterno 1, graffate tra loro (Allegato n°29), categoria D/6, con la rendita di Euro 8.709,06 (palestra);

Al Catasto Terreni del Comune di Capannori

-foglio 31, particella 1226 (Allegato n°30) e particella 1227(Allegato n°31), entrambe "in attesa di dichiarazione";

-foglio 31, particella 1225(Allegato n°32), seminativo irriguo arborato di mq.33, classe 1^, con i redditi di Euro 0,34 il dominicale ed Euro 0,24 l'agrario.

Coerenze:

Con cortile interno comune, beni di cui al "Lotto n°3" e particella 1224 del foglio 31, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.228,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 552.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€. 223.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dall'interrogazione in Anagrafe Tributaria in data 16 marzo 2021, è risultato che la Società "MARFIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO" ha concesso in locazione alla Società "MYGEST S.R.L.S." con sede in Capannori, frazione Marlia, via del Fanuccio n.95 P.Iva 02501760462, l'immobile di cui al presente "Lotto", **con possibilità di sublocazione** di una o più parti dell'immobile, con contratto sottoscritto in data 25 novembre 2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucca al n.5294 anno 2018 Serie 3T, con durata di anni sei a decorrere dal 30 novembre 2018, rinnovabili per ulteriori sei anni.

La Società "MYGEST S.R.L.S." successivamente ha sottoscritto i seguenti contratti:

-In data 1° gennaio 2019, ha concesso in sublocazione, l'immobile in maggior consistenza, alla "BODY GYM SAS DI SAMANTHA BICCHI E C." con sede in Marlia (LU), via del Fanuccio n.97,



P.Iva 01512130467, meglio individuato nella planimetria allegata sotto lettera "A", registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucca il 7 gennaio 2019 al n.72 Serie 3T, con durata di anni sei a decorrere dal 1° gennaio 2019, rinnovabili per ulteriori sei anni.

-In data 1° agosto 2019, ha concesso in sublocazione, porzione dell'immobile, alla "A.S.D. NUOVA COBRA" con sede in Marlia (LU), via del Fanuccio n.95, P.Iva 02344980467, meglio individuato nella planimetria allegata sotto lettera "A", registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucca il 7 agosto 2019 al n.3510 Serie 3T, con durata di anni sei a decorrere dal 1° agosto 2019, rinnovabili per ulteriori sei anni.

Il contratto di locazione con la Società "MYGEST S.R.L.S." è risolto e la Società "BODY GYM SAS DI SAMANTHA BICCHI E C.", subconduttrice della palestra, sta pagando l'indennità di occupazione di Euro 3.400,00= (euro tremilaquattrocento/00) mensili.

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:*

Si veda "Lotto 0".

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

4.1.1. *Iscrizioni:*

Si veda "Lotto 0".

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

A seguito vendita del terreno ad uso piazzale per parcheggio autoveicoli, come meglio riportato in "premessa", il terreno (particella 1225), interno al piazzale, lungo il confine sud con altra proprietà, risulta intercluso, come pure gli altri terreni, particella 1226 e particella 1227, quest'ultimi raggiungibili solo dai locali della palestra.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Si veda "Lotto 0".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si veda "Lotto 0".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come dichiarato nei titoli di provenienza, la costruzione del complesso edilizio è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Capannori, l'immobile del presente "Lotto", successivamente a detta data, è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi edilizi:

- **Concessione per la Esecuzione di Opere n.4713 del 1° settembre 1987**, per "Cambio di destinazione per locali ad uso palestra con tamponatura tettoia in vetro";

- **Autorizzazione di Usabilità del fabbricato n.18**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Capannori in **data 27 dicembre 1987**(Allegato n°33).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si veda "Lotto 0".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la Concessione per la Esecuzione di Opere n.4713 del 1° settembre 1987, sul fabbricato ad **uso palestra** sono emerse le seguenti difformità:

-al piano terra, fusione con parte dei locali ad uso magazzino, dell'immobile ad uso "Laboratorio" descritto al "Lotto 3";

-diversa distribuzione degli spazi interni;

-modifiche di prospetto.

La tettoia prospiciente l'ingresso della palestra con struttura in legno e manto in cotto(Foto n°75) che insiste sulla particella **1226**, i manufatti posti sul lato est del piazzale ad uso parcheggio(Foto dal n°76 al n°78) che insistono sulla particella **1227** e la recinzione con all'interno deposito materiali(Foto n°79 e n°80) catastalmente rappresentato dalla particella **1225**, **dovranno essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi**.



Inoltre, dal raffronto della mappa catastale di impianto, rilevata nel triennio 1939-1941, rispetto a quella attuale, vi sono incrementi plano-volumetrici al fabbricato, dei quali non è stato possibile accertare se dovuti ad errore nella redazione della mappa, o titoli autorizzativi precedenti alla Concessione per la Esecuzione di Opere n.4713 del 1° settembre 1987, non rintracciati.

Per le opere realizzate in difformità o in assenza di titoli amministrativi edilizi, se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta sempre salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, l'aggiudicatario se ritenuto possibile e conveniente, potrà presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i. ed in caso negativo procedere alla rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Per quanto riguarda il cortile interno comune, non sono stati rintracciati i titoli abilitativi per la sistemazione e pavimentazione. La staccionata in legno installata tra i due avancorpi della palestra e tutte le opere non autorizzate insistenti sulla proprietà comune, **dovranno essere rimosse con ripristino dello stato dei luoghi**(Foto dal n°39 al n°42), in particolare il manufatto ad uso magazzino, posto sul lato ovest, attualmente utilizzato dalla palestra, al quale si accede sia dalla stessa, che direttamente dal cortile comune, rappresentato nel foglio 20 dalla particella 214 subalterno 21, Bene Comune Censibile, insistendo sul cortile comune e realizzato in assenza di titolo edilizio(Foto dal n°67 al n°70).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale a variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, presentata nel corso della procedura esecutiva, in data 18 gennaio 2022 protocollo n.LU0002417 in atti dal 19 gennaio 2022 (n.741.1/2002) identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione(Allegato n°34).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Si veda "Lotto 0".

Gli Attestati di Prestazione Energetica, relativi alle sotto riportate porzioni di fabbricato, sono stati emessi:



- quanto alla porzione di fabbricato collegata sul lato est alla palestra(Allegato n°35), in data 22 giugno 2019, valido fino al 22 giugno 2029, trasmesso telematicamente al SIERT ed accettato in pari data con codice 52452, risulta che l'edificio appartiene alla

CLASSE ENERGETICA:



-quanto alla palestra(Allegato n°36), in data 16 aprile 2014, con validità di 10 anni, trasmesso a mezzo pec al Comune di **Capannori** in data 16 aprile 2014 ed accettato in pari data, risulta che l'edificio appartiene alla

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Palestra piano T e l	1.171,00	x	100 %	=	1.171,00
-Locali accessori-Porzione lato nord non collegata	56,00	x	50 %	=	28,00
-Terreno in proprietà esclusiva particelle 1225, 1226 e 1227	298,00	x	10 %	=	29,80
Totale:	1.492,00				1.228,80

VALUTAZIONE:

Nella valutazione ha influito l'attuale destinazione dell'immobile a "Palestra", che considerati i costi per una eventuale riconversione funzionale dell'immobile ad attività produttiva o commerciale, limita i possibili interessati all'acquisto. Mentre per la detenzione dello stesso da parte della Società "BODY GYM SAS DI SAMANTHA BICCHI E C.", per il quale viene pagata una indennità di occupazione, trattandosi di detenzione temporanea non si procede alla riduzione del valore di stima.

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.228,80 x 450,00 = €. 552.960,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 552.960,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si veda "Lotto 0"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palestra	1.228,80	0,00	552.960,00	552.960,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 552.960,00=

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **50%** per insufficiente spazio destinato a parcheggio per l'attuale destinazione: €. 278.980,00=

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: €. 55.796,00=

Riduzione per arrotondamento: €. 184,00=

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 223.000,00=



TRIBUNALE ORDINARIO – LUCCA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2019 e 194/2020 RIUNITE

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

La piena proprietà, per la quota di 1/1 spettante alla Società MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO, su capannone ad uso **laboratorio artigianale**, posto a nord, del complesso edilizio descritto al “Lotto 0”, distribuito al piano terreno, corredato da due piccole resede esclusive poste sul retro del fabbricato, locale ove è ubicata una vecchia turbina idraulica per la produzione dell’energia meccanica in disuso e canale con chiavica a chiusura manuale, nonché cortile comune, interno al complesso.

Posto nel Comune di **Capannori**, frazione Marlia, via del Fanuccio snc(Foto n°81 e n°82).

Il capannone di forma rettangolare, con la **superficie commerciale di circa mq.1.132,60**, è composto da ampio locale per laboratorio con altezza al controsoffitto di circa ml.3,90, con internamente manufatti in muratura a varia destinazione, due vani per negozio, due vani per ufficio e in avancorpo sul lato nord, quattro servizi igienici con disimpegno, piccola resede, due locali, altra piccola resede dalla quale si accede al locale centrale termica e in appendice, sul lato est, si trova l’ex locale turbina che si sviluppa su due piani, due terrazzi e piccola area esclusiva(Foto dal n°83 al n°104), oltre locale disimpegno e locale magazzino, in aderenza alla palestra descritta al “Lotto 2”(Foto dal n°105 al n°108).

Il tutto in cattive condizioni di uso e conservazione, bisognoso di opere di straordinaria manutenzione.

Descrizione dettagliata:

Il capannone, sotto il quale, lungo il lato ovest, passa un piccolo corso d'acqua che prosegue sotto l'appartamento e il ristorante di cui al "Lotto 1", si eleva in murature ordinaria, intonaci al civile tinteggiati, con copertura a capanna, manto in lastre ondulate contenenti fibre di amianto, pluviali (prospicienti il cortile interno comune) in rame, struttura in legno con capriata di ottima fattura, non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione delle travi, in quanto il sottotetto è raggiungibile da botola con scala retrattile ma non è praticabile(Foto n°109 e n°110).

I pavimenti sono prevalentemente del tipo industriale, i servizi igienici inutilizzabili, gli infissi esterni in alluminio verniciato, quelli interni in legno tamburato, le finestre fisse.

L’impianto elettrico, fatiscente, in parte esterno in tubi rigidi ed in parte a canaletta, privo di quello di riscaldamento.



Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, al giusto conto della Società MAR-FIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO, nel foglio **20**, particella **214** subalterno **22** (Allegato n°37), categoria D/1, con la rendita di Euro 5.539,42, indirizzo catastale VIA DEL FANUCCIO n.95, piano T-1(laboratorio); particella **214** subalterno **14**(Allegato n°38), categoria D/1, con la rendita di Euro 140,00, indirizzo catastale VIA DEL FANUCCIO SNC, piano T (canale).

Coerenze:

Con via del Fanuccio, particelle 2121 e 213, pubblico condotto, beni di cui al "Lotto 2", cortile interno comune e subalterno 7 della particella 214, tutti del foglio 20, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.132,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.890,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.	€. 68.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dall'interrogazione in Anagrafe Tributaria in data 16 marzo 2021, è risultato che la Società "MARFIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO" ha concesso in locazione alla Società "MYGEST S.R.L.S." con sede in Capannori, frazione Marlia, via del Fanuccio n.95 P.Iva 02501760462, l'immobile di cui al presente "Lotto", **con possibilità di sublocazione** di una o più parti dell'immobile, con contratto sottoscritto in data 30 novembre 2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucca al n.5477 anno 2018 Serie 3T, con durata di anni sei a decorrere dal 30 novembre 2018, rinnovabili per ulteriori sei anni.

Il contratto di locazione con Società "MARFIN IMMOBILIARE S.A.S. DI MANUELA DEL SORBO" è risolto e l'immobile è nella disponibilità della procedura.

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:

Si veda "Lotto 0".



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

4.2.1. Iscrizioni:

Si veda "Lotto 0".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

A seguito vendita del terreno ad uso piazzale per parcheggio autoveicoli, come meglio riportato in "premessa", il capannone ad uso laboratorio non dispone di parcheggi per autoveicoli, ad eccezione del cortile comune.

Come riportato al punto 8. del "Lotto 0", non sono state eseguite indagini geologiche, geotecniche per l'individuazione dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei, evidenziando che dal sopralluogo è emerso che nei locali sono depositati residui dell'attività svolta di sviluppo e stampa di materiale fotografico, che dovranno essere smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Si veda "Lotto 0".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si veda "Lotto 0".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come dichiarato nei titoli di provenienza, la costruzione del complesso edilizio è stata iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Capannori, l'immobile del presente "Lotto", successivamente a detta data, è stato oggetto di **Concessione per la Esecuzione di Opere n.5743 del 29 giugno 1992** per "Mutamento destinazione d'uso di due locali già ad uso ufficio in locali per uso commerciale".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si veda "Lotto 0".



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la Concessione per la Esecuzione di Opere n.5743 del 29 giugno 1992, sul fabbricato ad **uso laboratorio** sono emerse le seguenti difformità:

- diversa conformazione del locale interno, in aderenza al locale ex turbina;
- frazionamento della porzione di immobile in appendice, accorpata ai locali dell'immobile ad uso palestra;
- tettoia con struttura in ferro e copertura con lastre contenenti fibre di amianto, a protezione dei terrazzi a servizio dell'ex locale turbina.

Inoltre, dal raffronto della mappa catastale di impianto, rilevata nel triennio 1939-1941, rispetto a quella attuale, vi sono incrementi plano-volumetrici al fabbricato, dei quali non è stato possibile accertare se dovuti ad errore nella redazione della mappa, o titoli autorizzativi precedenti alla Concessione per la Esecuzione di Opere n.5743 del 29 giugno 1992, non rintracciati.

Per le opere realizzate in difformità o in assenza di titoli amministrativi edilizi, se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta sempre salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, l'aggiudicatario se ritenuto possibile e conveniente, potrà presentare Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014 e s.m.i. ed in caso negativo procedere alla rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Per quanto riguarda il cortile interno comune, non sono stati rintracciati i titoli abilitativi per la sistemazione e pavimentazione e **dovrà essere rimossa** la staccionata in legno, installata tra i due avancorpi della palestra, con ripristino dello stato dei luoghi (Foto dal n°39 al n°42).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale del capannone, a variazione per **ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA**, presentata nel corso della procedura esecutiva, in data 25 gennaio 2022 protocollo n.LU0004456 in atti dal 26 gennaio 2022 (n.2348.1/2022) identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione(Allegato n°39).

La planimetria catastale del canale, a variazione per **DIVISIONE**, del 20 novembre 2012 protocollo n.LU0203627 in atti da pari data (n.64322.1/2012) identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza ad eccezione dell'omessa indicazione della chiavica a chiusura manuale(Allegato n°40).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.



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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Si veda "Lotto 0".

Dall'Attestato di Prestazione Energetica(Allegato n°41), emesso in data 22 novembre 2018, valido fino al 22 novembre 2028, trasmesso a mezzo pec alla Regione Toscana in pari data e contestualmente accettata, risulta che l'edificio appartiene alla

CLASSE ENERGETICA:



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
-Laboratorio piano terra	1.090,00	x	100 %	=	1.090,00
-Locale turbina PT e P1	67,00	x	50 %	=	33,50
-Resede esclusiva-fino a mq.25	25,00	x	10 %	=	2,50
-Resede esclusiva-oltre mq.25	10,00	x	2 %	=	0,20
-Canale-superficie approssimativa	320,00	x	2 %	=	6,40
Totale:	1.512,00				1.132,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.132,60 x 150,00 = €. 169.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 169.890,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si veda "Lotto 0"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	1.132,60	0,00	169.890,00	169.890,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.890,00=**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **50%** per insufficiente spazio destinato a parcheggio per l'attuale destinazione: **€. 84.945,00=**

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: **€. 16.989,00=**

Aumento per arrotondamento: **€. 44,00=**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00=**

il tecnico incaricato
Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

