
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Luca, nell'**Esecuzione Immobiliare 95/2023 del R.G.E.**

promossa da

Banca Toscana SpA

contro

Giudice

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

Custode

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico Incaricato

geom Luca Dini

via I. Nieri n. 60 – 55100 Lucca

tel. 0583493004 – mail info@dinienieri.it

creata con procedure.it

INCARICO

All'udienza del 23/11/2023, il sottoscritto Geom. Dini Luca, con studio in Via Idelfonso Nieri, 60 - 55100 - Lucca (LU), email luca@dinienieri.it, PEC luca.dini@geopec.it, Tel. 0583 493004, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari
- **Bene N° 2** - Cabina Enel ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari
- **Bene N° 3** - Resede Comune (BCNC) ubicata a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

Capannone artigianale

BENE N° 2 - CABINA ENEL UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

Cabina Enel a corredo del capannone di cui sopra

BENE N° 3 - RESEDE COMUNE UBICATA A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

Trattasi della resede comune, piazzale in ghiaino - B.C.N.C. RESEDE COMUNE AI SUB. 3 e 4. a corredo del capannone di cui sopra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, ai limiti del piccolo centro abitato di Filecchio, distante dalla via principale di comunicazione (SS n. 445) e di difficile accesso per la limata sede stradale della Via Vicari.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari
- **Bene N° 2** - Cabina Enel ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari
- **Bene N° 3** - Resede comune ubicata a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CABINA ENEL UBIcato A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - RESEDE COMUNE (BENE COMUNE NON CENSIBILE) UBIcata A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

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

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

Il fabbricato artigianale confina con la particella 880 sub.4, con la particella 880 sub. 5 su più lati, salvo se altri.

BENE N° 2 - CABINA ENEL UBIcato A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

La cabina elettrica, confina con la resede comune (particella 880 sub. 5) su più lati, salvo se altri.

BENE N° 3 - RESEDE COMUNE (BCNC) UBIcata A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

La resede comune confina con la particella 880 sub. 3, con la particella 880 sub. 5, con la particella 1174, con la particella 880 sub. 2 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Opifici | 800,00 mq | 835,00 mq | 1 | 835,00 mq | 5,30 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 835,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 835,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------------|--|
| Dal 12/04/2005 al 04/07/2005 | piena proprietà | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 880, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.944,00 |
| Dal 04/07/2005 al 04/04/2006 | piena proprietà | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 880, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 3.944,00 |
| Dal 04/04/2006 al 08/05/2024 | piena proprietà | Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 880, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 3.944,00 |

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

| Sezione | Dati identificativi | | | Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | |
|---------|---------------------|-------|------|-------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 51 | 880 | 3 | | D7 | | | | 3944 € | | |

Deriva da: DIVISIONE del 04/07/2005 Pratica n. LU0104741 in atti dal 04/07/2005 DIVISIONE (n. 16792.1/2005), al giusto conto.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere paragrafo conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: presentazione planimetria catastale DOCFA in aggiornamento

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE N° 2 - CABINA ENEL UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

| Dati identificativi | Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| | Dati di classamento | | | | | | | |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| | 51 | 1174 | | | D7 | | | | 103,3 € | | |

Deriva da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/04/2005 Pratica n. LU0055563 in atti dal 12/04/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2780.1/2005), al giusto conto.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Nell'elaborato planimetrico in atti la Cabina Enel è indicata erroneamente con la particella 1314 anziché con la giusta particella 1374.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENE N° 3 - RESEDE COMUNE (BCNC) UBICATA A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

| Sezione | Dati identificativi | | | Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | |
|---------|---------------------|-------|------|-------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 51 | 880 | 5 | | F1 | | | | | | |

Trattasi di resede comune, rappresentata al catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile, comune ai sub. 3 e 4.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

PRECISAZIONI

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI CORREDATO DA CABINA ENEL E RESEDE COMUNE

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e

delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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. I Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici, di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi od altro che possono comportare lavori di smaltimento e/o bonifica.

Non sono state effettuate 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.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, ABBISOGNEVOLE DI LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE

PARTI COMUNI

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

Il fabbricato artigianale è corredato da resede comune, rappresentata dalla particella 880 sub. 5. Resede comune ai sub. e e 4 - bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù

costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BARGA (LU) - FRAZIONE FILECCHIO LOCALITÀ VICARI

Fabbricato artigianale/industriale si compone di due corpi di fabbrica, uno originario realizzato con struttura in muratura (sembra in bozze) e pilastri e travi di ferro, e la parte "recente", re realizzata con struttura portante in c.a. e tamponato con pannelli in cls prefabbricato. Il fabbricato risulta coperto in parte con lastre prefabbricate ed in parte (fabbricato originario), in lastre di eternit. NON è stato possibile accertare se trattasi di eternit o fibrocemento, ma considerato il periodo in cui è stato costruito è probabile che la copertura sia in lastre di eternit (circa 500mq.). Internamente tutto il capannone è pavimentato in pavimentazione di cls industriale, è dotato di impianto elettrico, ove è visibile è fuori traccia. Il capannone, in gran parte è contro soffittato in pannelli prefabbricati. Non è stato possibile accertare il sistema di scarico dei liquami provenienti dai servizi igienici e se lo stesso è dotato di autorizzazione allo scarico. La resede a comune con altra proprietà, è in ghiaio/stabilizzato, in pessime condizioni di manutenzione. Il capannone risulta corredato da:

- tettoia con struttura in ferro ove sono alloggiati dei pancali in legno, posta lungo il lato Nord;
- tettoia, di ampie dimensioni, con struttura in ferro, ove sono ubicati dei macchinari e degli scaffali, posto lungo il lato ovest;
- tettoia, lungo tutto il lato sud, completamente chiusa con struttura in pannelli di ferro e vetro, ove sono ubicati dei macchinari.

Si accede al capannone mediante ingresso ove è posto un ufficio, tramite disimpegno si accede alla zona espositiva. Corredato da ripostiglio e tre servizi igienici. L'area artigianale/industriale si compone di tre ampi vani, adibiti a laboratorio. In un vano è presente un soppalco. L'altezza interna varia da circa 3,00ml. per l'area ufficio servizi igienici e 4,40 ml. per l'area artigianale/industriale ove è presente il contro soffitto.

L'accesso alla proprietà avviene tramite via Vicari, strada di ridotte dimensioni, ove i mezzi pesanti possono trovare difficoltà per raggiungere il capannone.

Tutta la proprietà è in pessimo stato di conservazione e manutenzione e necessita di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Si precisa che nel capannone è presente un attività artigianale e lo stesso è occupato da molto materiale ingombrante e dai macchinari necessari per le lavorazioni in atto. La resede, a comune con altra proprietà, è occupata da materiale in gran parte legnoso e da pancali in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

L'immobile risulta occupata da un attività artigianale di costruzione di presepi.

Si allega nota dell'Agenzia delle Entrate ove non risultano contratti di locazione in essere relativamente alla proprietà con p.iva

Si precisa che la società esecutata ha fornito un contratto di locazione relativamente al bene esecutato, ove la parte locatrice risulta la ditta _____ con sede in _____ p.iva _____, a seguito della trasformazione in ditta individuale della ditta _____ con sede in _____ p.iva _____. Si precisa che non sono state rintracciate trascrizioni per la trasformazione della società, come indicato nel contratto di affitto.

Si precisa che la ditta risulta cancellata per "mancata ricostruzione della pluralità dei soci" in data 23/03/2010 - data cessazione attività 12/11/2009.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|--|--|-------------|--|--------------------|
| Dal 31/01/1990 | con sede in Acquistavano dal sig. nato a il Acquistavano la piena proprietà su fabbricato artigianale rappresentato al C.F Comune di Barga foglio 50 mappale 880 sub. 2 e i diritti di 1/2 della piena proprietà su resede comune ai subalterni 1 e 2 adibita a strada rappresentata al CF Comune di Barga foglio 50 mappale 880 sub. 3. Codice Fiscale/P.IVA: | Rogante | Data | Compravendita Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Daniela Maria Roberta D'Urso | 31/01/1990 | 124 | |
| | | Presso | Data | Trascrizione Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pisa | 02/02/1990 | | 1207 |
| | | Presso | Data | Registrazione Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 28/02/2001 | - proprietaria diritti della piena proprietà. Acquistavano dai sigg.ri: - | Rogante | Data | Compravendita Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio De Stefano Francesco | 28/02/2001 | 18274 | |
| | | Presso | Data | Trascrizione Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pisa | 16/03/2001 | 4166 | 2618 |
| | | Presso | Data | Registrazione Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

, nato a
i
diritti di 1/3 della
piena proprietà; -
nata a il
diritti di
1/3 della piena
proprietà; e -
, nata a
il
diritti di 1/3
della piena proprietà.
Acquistavano la piena
proprietà su
fabbricato artigianale
rappresentato al C.F
Comune di Barga
foglio 50 mappale 880
sub. 1 e i diritti di 1/2
della piena proprietà
su resede comune ai
subalterni 1 e 2
adibita a strada
rappresentata al CF
Comune di Barga
foglio 50 mappale 880
sub. 3. Codice
Fiscale/P.IVA:

IL FABBRICATO ARTIGIANALE ORIGINARIO, DI CUI LE PORZIONI IN OGGETTO FANNO PARTE, ERA IDENTIFICATO IN CATASTO NEL FOGLIO 50 MAPPALE 880 DIVISO NEI DUE SUBALTERNI 1, 2 E 3 (QUEST'ULTIMO COMUNE AI SUBB. 1 E 2). CON VARIAZIONE CATASTALE PROT. 240234/2001 VENIVANO SOPPRESSI I DETTI SUBB. 1,2,3 DEL MAPPALE 880 DEL FOGLIO 50 E COSTITUITO IL NUOVO SUBALTERNO 4. CON SUCCESSIVA DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE PROT. 240281/2001 VENIVA ACCATASTATO IL NUOVO SUBALTERNO 5. L'AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO HA COMPORTATO LA FUSIONE DEL BLOCCO ORIGINARIO CON PARTICELLE RICADENTI ANCHE NEL FOGLIO DI MAPPA 51, PARTICELLE PARZIALMENTE EDIFICATE. IN SEGUITO ALLA RICHIESTA PROT. 14024/05 L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI LUCCA - SEZ. CATASTO HA RIUNITO TUTTO IL COMPARTO IMMOBILIARE SUL FOGLIO DI MAPPA 51; CON SUCCESSIVO TIPO MAPPALE N. 45839 PRESENTATO IN DATA 23 MARZO 2005 L'IMMOBILE E' STATO IDENTIFICATO DAL MAPPALE 880 DEL FOGLIO 51. CONSEGUIVA VARIAZIONE CATASTALE PROT. 55549/2005 CHE SOPPRIMEVA I SUBB. 4 E 5 DEL MAPPALE 880 DEL FOGLIO 50 CON ACCATASTAMENTO DEL FABBRICATO AL FOGLIO 51 MAPPALE 880 SUBB. 1 E 2. CON ULTERIORE VARIAZIONE CATASTALE PROT. 104741/2005 E' STATO SOPPRESSO IL SUB. 1 DEL MAPPALE 880, SUDDIVISO NEI NUOVI SUBALTERNI 3, 4, 5 (QUEST'ULTIMO BENE NON CENSIBILE COMUNE AI SUBB. 3 E 4). PERTANTO L'INTERO COMPLESSO E' ATTUALMENTE IDENTIFICATO NEL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 51 MAPPALE 880 SUBALTERNI 2,3,4 E 5 (QUEST'ULTIMO COMUNE AI SUBB. 3 E 4).

Si rileva atto di mutamento denominazione o ragione sociale ai rogiti del notaio Tolomei Roberto in data 26/02/1996 repertorio n. 97602, trascritto a Pisa in data 15/03/1996 al n. 2179 di registro particolare. Da

con sede in p.iva a
con sede in p.iva

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

Iscrizioni

- ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione mutuo , atto notaio De Stefano Francesco in data 05/10/2001 repertorio n. 19215 - Iscritto a Pisa il 11/10/2021 Reg. gen. 20908 - Reg. part. 3367
 Importo: € 568.102,59 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 284.051,29
 Note: SI PRECISA CHE I BENI IN BARGA RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 50 PARTI CELLA 880 SUBALTERNI 4 E 5 SONO STATI SOPPRESSI (CON VARIAZIONE 8312/2 005) ED HANNO GENERATO I BENI AL FOGLIO 51 PARTICELLA 880 SUBALTERNI 1 E 2. IL BENE RIPORTATO AL FOGLIO 51 PARTICELLA 880 SUBALTERNO 1 E' STATO SOPPRESSO (CON ATTO DI DIVISIONE N.16792/2005) ED HA GENERATO I BENI RIPORTATI AL FOGLIO 51 PARTICELLA 880 SUBALTERNI 3 - 4 E 5.SI PRECISA CHE CON SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA PER NOTA IO ALDO MIGNONE DEL 02/12/2005 REP. N.13212, TRASCritto IL 20/03/2006 AI NN. 6157/1276, SI CONSENTE LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA SUDETTA D ALLE UNITA' DISTINTE NEL FOGLIO 51 PARTICELLA 880 SUBALTERNO 2, PARTICELLA 880 SUBALTERNO 4, PARTICELLA 880 SUBALTERNO 5 PER LA QUOTA DI 1/2 , PARTICELLA 1112 (ORA PARTICELLA 880 SUBALTERNO 2) E PARTICELLA 1068 (ORA PARTICELLA 880 SUBALTERNO 2).FERMA L'IPOTECA SU OGNI ALTRA PARTE DEI BENI DALLA STESSA COLPITI E PER IL CREDITO GARANTITO (FOGLIO 51 PARTICELLA 880 SUBALTERNO 3 E QUOTA DI 1/2 DELLA PARTICELLA 880 SUBALTERNO 5). L'IPOTECA DEVE INTENDERSI RINNOVATA IN FAVORE DI
 CON SEDE IN NAPOLI, ALLA VIA SANTA BRIGIDA N. 39.
- Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 14/06/2010 Reg. gen. 11367 - Reg. part. 2386
 Importo: € 90.000,00 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 73.141,35
 Rogante: Data: 27/05/2010 N° repertorio: 1060
 e c. p.iva
- Legale** derivante da Ruolo
 Iscritto a Pisa il 20/04/2015 Reg. gen. 5321 - Reg. part. 852
 Importo: € 1.642.143,24 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 821.071,62
 Rogante Data: 17/04/2015 N° repertorio: 373
 e c. p.iva

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Pisa il 26/05/2023 Reg. gen. 10263 - Reg. part. 7494
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 e c. p.iva

Annotazioni a iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo , atto notaio De Stefano Francesco in data 05/10/2001 repertorio n. 19215 - Iscritto a Pisa il 25/10/2001 Reg. gen. 16753 - Reg. part. 3451
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 e c. p.iva

Note: N.B. importi indicati in Lire - Importo Lire 1.100.000.000 - capitale Lire 550.000.000 Ipoteca con annotazione di rinnovamento iscritta a Pisa in data 11/10/2021 al n. 3367 di registro particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

Il fabbricato in oggetto risulta inserito in Zone Omogenee D0 - Aree produttive sature Art. 42.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono stati rintracciati presso gli archivi del Comune di Barga i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 1017 del 21/08/1971 e successiva variante n. 1398 del 22/08/1974 per la costruzione del fabbricato industriale/artigianale. In data 14/12/1982 protocollo n. 12379 è stata fatta richiesta del permesso di abitabilità, che non risulta rilasciato.

- Autorizzazione edilizia n. 217/1978 presentata in data 17/10/1978 protocollo n. 10045 per la realizzazione di recinzione.

- Relazione di asseveramento presentata in data 30/11/1989 n. 260 per la realizzazione di pareti interne e di soppalco. Non rintracciata nell'archivio Comunale ma indicata nell'asseveramento della pratica n. 4743/2014.

- Autorizzazione edilizia n. 4447 del 16/12/1989 presentata in data 30/11/1989 protocollo n. 22332, per l'apertura di un vano porta.

- Concessione edilizia n. 17/98 del 23/02/1998 pratica edilizia n. 95/98 per la costruzione di tettoia a sbalzo e la realizzazione di due porte.

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 304 del 01/02/2001 relativa alla richiesta di Condono Edilizio presentato in data 01/03/1995 protocollo n. 4684 pratica n. 286. Non è stata ritirata.

- Denuncia inizio Attività n.87/2001 presentata in data 19/05/2001 protocollo n. 11506, per la realizzazione di fabbricato a carattere provvisorio. Vi è allegato il deposito al genio Civile di Lucca protocollo n. 5903 del 18/05/2001.

- Denuncia Inizio Attività presentata in data 02/10/2001 protocollo n. 21396, per la realizzazione di cabina elettrica a carattere precario.

- Concessione Edilizia n. 96/03 del 05/98/2003, presentata in data 24/07/2002 protocollo n. 16628, per la conversione in manufatti definitivi fabbricato ad uso industriale e successiva variante per il frazionamento in due unità immobiliari n. 61/05 del 12/10/2005 presentata in data 20/09/2005 protocollo n. 22170. In data 03/11/2005 al n. 25867 di protocollo è stata presentata attestazione di conformità per ultimazione lavori e agibilità/abitabilità.

- Comunicazione inizio lavori per opere di straordinaria manutenzione presentata in data 07/03/2014 protocollo n. 4743 e successiva comunicazione di inizio lavori presentata in data 23/04/2014 protocollo n. 7772. Si rileva nell'asseveramento la seguente dichiarazione: "l'immobile è in possesso di abitabilità presentata in data 3 novembre 2005".

Si premette che in fase di sopralluogo, non è stato possibile rilevare misurazioni a causa dell'attività svolta all'interno del capannone e dalla grande quantità di materiale presente stoccato all'interno. Inoltre in molti

elaborati grafici allegati agli atti abilitativi rintracciati, non sono indicate le misure. Da un raffronto tra gli elaborati grafici rintracciati e lo stato di fatto si è potuto rilevare quanto segue:

- la tettoia a sbalzo lato sud è stata completamente chiusa con struttura in pannelli prefabbricati di pvc e infissi in ferro e vetri; inoltre è stata ampliata oltre il confine di proprietà ed insiste sulla resede di altra proprietà (particella 880 sub.2);
- è stata realizzata, senza titolo abilitativo, la tettoia a sbalzo lato nord;
- è stata realizzata, senza titolo abilitativo, la tettoia a sbalzo lato ovest; inoltre sembra che la stessa sia stata realizzata oltre il confine di proprietà e quindi insiste sulla resede a comune (particella 880 sub. 5);
- è stata aperta una porta nella parete perimetrale lato sud, al fine di accedere alla tettoia;
- è stata modificata l'apertura esistente, aumentando la dimensione della stessa, nella parete perimetrale lato sud.

L'immobile risulta NON CONFORME ma regolarizzabile ove è ammessa la sanatoria.

Tutti i lavori realizzati in assenza di titolo edilizio sono soggetti al rilascio di Permesso a Costruire in Sanatoria/Attestazione di Conformità in Sanatoria/SCIA in Sanatoria. - Ove non è ammessa la sanatoria e nel caso non sia possibile la messa in pristino dello stato legittimato/preesistente, il Comune applica quanto previsto dall'art. 206 comma 2 della L.R. 65/2014. - Per quanto riguarda la parte strutturale (per l'apertura della porta e la modifica all'apertura della porta esistente lato sud), se necessario, deve essere presentata una Sanatoria Strutturale presso l'Ufficio Regionale Settore Sismica Lucca.

Pertanto a seguito di quanto sopra descritto, si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 BENE N° 2 E BENE N° 3

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari
Capannone artigianale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 880, Sub. 3, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Cabina Enel ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1174, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Resede Comune (BCNC) ubicata a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari
Trattasi della resede comune, piazzale in ghiaino - B.C.N.C. RESEDE COMUNE AI SUB. 3 e 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 880, Sub. 5, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Data la particolarità dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili ed ubicati in zone limitrofe, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, un procedimento, da una sommaria analisi che tenga conto dello stato attuale dell'immobile, del suo grado di vetusta, dello stato di conservazione della difficoltà di accesso con mezzi pesanti, dando quindi un valore che racchiuda quanto descritto e considerando anche la superficie commerciale dell'immobile, ricavata dagli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi rintracciati. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Lucca, agenzie: di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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.

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento a quanto precisato nella premessa in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto: della loro destinazione, localizzazione, stato manutentivo, funzionalità e appetibilità commerciale. Si è tenuto conto anche degli eventuali costi, in particolare della bonifica della copertura in eternit, che incide fortemente per l'eventuale aggiudicatario e che non è stato possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia esaustivo.

Tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all'esito delle ricerche effettuate, visti i valori indicativi riportati dall'Osservatorio OMI, tenuto conto che trattasi di unità immobiliare artigianale/industriale, considerato che l'area artigianale più vicina si trova a circa 6/7km (Fornaci di Barga) e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, svolte le opportune considerazioni, raffronti e calcoli il sottoscritto ha determinato un valore unitario e non a misure, sebbene questa sia indicata pari ad €. 150.000,00 cifra tonda.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Bene N° 1, N° 2 e N° 3 Fabbricato artigianale, cabina Enele e resede Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari | 835,00 mq | €/mq | € | 100,00% | € 150.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 150.000,00 |

Valore di stima: € 150.000,00

Deprezzamenti

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:

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi | 20,00 | % |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

- Valore finale di stima € 120.000,00

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

Lucca, li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dini Luca

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari

Capannone artigianale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 880, Sub. 3, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto risulta inserito in Zone Omogenee D0 - Aree produttive sature Art. 42.1.

- **Bene N° 2** - Cabina Enel ubicato a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1174, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 3** - Resede Comune ubicata a Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari

Trattasi della resede comune, piazzale in ghiaino - B.C.N.C. RESEDE COMUNE AI SUB. 3 e 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 880, Sub. 5, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato artigianale | |
|---|---|
| Ubicazione: | Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari |
| Diritto reale: | Proprietà Quota 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato artigianale Superficie 835,00 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 880, Sub. 3, Categoria D7 |
| Stato conservativo: | FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, ABBISOGNEVOLE DI LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE |
| Descrizione: | Capannone artigianale |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupata da un attività artigianale di costruzione di presepi. |

| Bene N° 2 - Fabbricato artigianale | |
|---|--|
| Ubicazione: | Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari |
| Diritto reale: | Proprietà Quota 1/1 |
| Tipologia immobile: | Cabina Enel Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 1174, Categoria D7 |
| Descrizione: | Cabina Enel |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |

| Bene N° 3 - Area urbana | |
|--------------------------------|--|
| Ubicazione: | Barga (LU) - Frazione Filecchio località Vicari |
| Diritto reale: | Proprietà Quota 1/2 |
| Tipologia immobile: | Resede Comune (BCNC) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 880, Sub. 5, Categoria F1 |
| Descrizione: | Trattasi della resede comune, piazzale in ghiaino - B.C.N.C. RESEDE COMUNE AI SUB. 3 e 4. |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. |