



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Carmine Capozzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTA** legale.net

TECNICO INCARICATO:

geom. Dino Dini

CF:DNIDNI71S21C236X

con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) Via Nilde Iotti n.c. 11

telefono: 0583414992

fax: 0583414992

email: geometradinodini@tin.it

PEC: dino.dini@geopec.it



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Capannone ad uso Magazzino a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta, della superficie commerciale di 498,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

il fabbricato oggetto della presente, è ubicato nella frazione Villetta del Comune di San Romano in Garfagnana, è facilmente raggiungibile da una strada comunale che mette in collegamento quest'ultima, con la principale Strada Provinciale di San Romano; attualmente viene utilizzato dalla ditta esecutata per il ricovero di mezzi e materiale edile, attività svolta da quest'ultima.

Il fabbricato è costituito da una struttura prefabbricata con pilastri e travi in CAV, copertura costituita da travi in CAP e sovrastante impianto fotovoltaico facente la funzione di manto di copertura, in sostituzione dell'originario costituito da lastre ondulate in fibro cemento.

Su una porzione del capannone, è stato realizzato un soppalco, inizialmente adibito a magazzino, poi trasformato in uffici (corpo B della presente).

Il tamponamento esterno è anch'esso prefabbricato con pannelli tipo sandwich in CAV.

La pavimentazione è del tipo industriale, realizzata con getto di calcestruzzo dello spessore di cm. 15 (indicazione desunta dalla relazione tecnica allegata al progetto originario).

Per quanto riguarda la composizione del presente corpo, è costituito da un unico vano, in parte con altezza 6,15 mt. ed in parte (zona sottostante gli uffici) 2,95 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6.15 mt. - 2.95 mt. (magazzino sotto uffici). Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 862 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 496 mq, rendita 1.588,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VILLETTA, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: beni ditta esecutata

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 protocollo n. LU0121545 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38068.1/2014) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 protocollo n. LU0142125 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29106.1/2012) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2010 protocollo n. LU0181990 in atti dal 04/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13386.1/2010) - COSTITUZIONE del 19/11/2009 protocollo n. LU0202451 in atti dal 19/11/2009 COSTITUZIONE (n. 3768.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

B uffici interni a capannone ad uso magazzino a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di vani al piano rialzato adibiti ad uffici, per l'amministrazione della ditta proprietaria, hanno accesso sia dall'esterno (direttamente dalla resede esclusiva a livello del piano primo), sia dall'interno del magazzino mediante scala che mette in collegamento il piano terra (livello del magazzino) con il piano primo (livello uffici).

Detti vani sono stati realizzati in luogo dell'originario magazzino sul soppalco, la loro composizione è

la seguente: ingresso-disimpegno, tre vani ad uso ufficio, un vano ad uso archivio, un bagno con relativo antibagno, un disimpegno in corrispondenza della scala sopra descritta.

Le pareti divisorie sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in monocottura o similari, gli infissi delle finestre sono in alluminio dotati di vetro camera, le porte interne sono in legno laccate; è presente l'impianto di climatizzazione, nel bagno è presente un scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è sottotraccia, la tensione di esercizio è di 220 V.

È presente l'impianto citofonico e l'impianto di allarme.

Al momento del sopralluogo, in alcuni vani, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata, sono presenti delle infiltrazioni di acqua, probabilmente provenienti dal tetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,68 mt.. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 862 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.264,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VILLETTA, piano: 1, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: beni ditta eseguita

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 protocollo n. LU0121546 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38069.1/2014) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 protocollo n. LU0142126 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29107.1/2012) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2010 protocollo n. LU0181990 in atti dal 04/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13386.1/2010) - COSTITUZIONE del 19/11/2009 protocollo n. LU0202451 in atti dal 19/11/2009 COSTITUZIONE (n. 3768.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2002.

C terreno di resede al fabbricato principale a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta , della superficie commerciale di 1.614,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

trattasi di area a resede del fabbricato, utilizzata sia per la creazione della viabilità interna, sia per lo stoccaggio dei materiali.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 862 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 1614 mq, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VILLETTA, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 protocollo n. LU0121547 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38070.1/2014)

Coerenze: mappale 1229, mappale 800, mappale 1169, salvo se altri e/o diversi.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 protocollo n. LU0142127 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29108.1/2012) - COSTITUZIONE del 19/11/2009 protocollo n. LU0202451 in atti dal 19/11/2009 COSTITUZIONE (n. 3768.1/2009) - NOTA BENE: LA SUPERFICIE CATASTALE INDICATA DERIVA DALLA SOTTRAZIONE, DALLA SUPERFICIE NOMINALE CATASTALE DI 2.143,00 MQ. , DELLA SUPERFICIE COPERTA DEL CAPANNONE.

Presenta una forma assimilabile ad un trapeziIl terreno

D terreno artigianale a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta , della superficie commerciale di 1.303,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

trattasi di terreno adiacente all'altro terreno, sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare,



identificato con il mappale 862, al momento non parrebbe essere utilizzato dalla ditta esecutata, se non una piccola parte in basse (lato a confine con il mappale 862) per lo stoccaggio di alcuni materiali; per quanto riguarda la sua utilizzabilità, va considerato che di fatto è classificato in zona edificabile, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto EdG e rilasciato dal Comune di San Romano in Garfagnana, quindi può essere utilizzato per scopi edificatori.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 800 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 1303, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da frazionamento in atti dal 12.03.1993 n.ro 406.1/1993
Coerenze: beni ditta esecutata, mappale 1168, mappale 1169, salvo se altri e/o diversi

Presenta una forma pressoché rettangolare il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.493,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 436.585,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 349.268,00
Data della valutazione:	28/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di pignoramento e la sua area di pertinenza, vengono abitualmente e tutt'ora (con quest'ultimo termine ovviamente è riferito al momento dei sopralluoghi effettuati) utilizzati dalla società esecutata per svolgere la propria attività, infatti vi trovano ubicazione gli uffici amministrativi, magazzino e area di stoccaggio materiali e/o mezzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio in esame, l'immobile in questione ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da mutuo, Notaio dott. Vincenzo de Luca del giorno 29 marzo 2010, Repertorio 37269/10332, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RRII di Lucca) in data 31 marzo 2010 ai numeri 5729 di Registro Generale e 1119 di Registro Particolare, per € 540.000,00 (euro cinquecentoquarantamila/00 centesimi), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00 centesimi) a favore della [REDACTED], con sede in Siena (SI), codice fiscale [REDACTED] e contro la società [REDACTED], già generalizzata, colpite i seguenti beni: Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23 particella 862 subalterno 1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) della consistenza di 496,00 mq. - Catasto



Terreni del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 800 della superficie nominale catastale di 13 are 03 centiare – Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 862 subalterno 2, categoria A/10 (uffici e studi privati), della consistenza di 5,00 vani – Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 862 sub. 3, ente comune (di fatto la resede del fabbricato).

2. Ipoteca volontaria derivante da mutuo, Notaio dott. Vincenzo De Luca del giorno 27 novembre 2012, Repertorio n.ro 40882/12542, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RRII di Lucca) in data 03 dicembre 2012 ai numeri 16216 di Registro Generale e 2131 di Registro Particolare, per € 320.000,00 (euro trecentoventimila/00 centesimi), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 160.000,00 (euro centosessantamila/00 centesimi), della durata di 15 anni, a favore della [REDACTED] con sede in Pietrasanta (LU), codice fiscale [REDACTED] avente eletto domicilio in Pietrasanta (LU) Via Mazzini n.c. 80 e contro la Società [REDACTED] sopra generalizzata, colpente i seguenti beni: Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23 particella 862 subalterno 1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) della consistenza di 496,00 mq. – Catasto Terreni del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 800 della superficie nominale catastale di 13 are 03 centiare – Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 862 subalterno 2, categoria A/10 (uffici e studi privati), della consistenza di 5,00 vani – Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 862 sub. 3, ente comune (di fatto la resede del fabbricato).
3. Verbale di pignoramento immobili, emesso da Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca in data 09 luglio 2018, numeri 3267/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei RRII di Lucca) in data 30 luglio 2018 ai numeri 12029 di Registro Generale e 8506 di Registro Particolare, a favore della [REDACTED] con sede in Siena (SI), con sede in Siena (SI), codice fiscale [REDACTED] e contro la Società [REDACTED] già sopra generalizzata, colpente i seguenti beni: Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23 particella 862 subalterno 1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) della consistenza di 496,00 mq. – Catasto Terreni del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 800 della superficie nominale catastale di 13 are 03 centiare – Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 862 subalterno 2, categoria A/10 (uffici e studi privati), della consistenza di 5,00 vani – Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana, foglio di mappa 23, particella 862 sub. 3, ente comune (di fatto la resede del fabbricato).

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*
- 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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà sull'acquirente successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati.

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

Servitù attive e passive: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle eventualmente costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze e luci, ecc.

Oneri: Al momento del sopralluogo, sull'area di resede, per quanto è risultato visibile, stazionava materiale di vario genere non meglio identificato. Lo smaltimento di ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche ed è posto a carico dell'aggiudicatario. Di tale circostanza, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data della trascrizione del pignoramento (e alla data di redazione della presente), gli immobili pignorati risultano di proprietà della Società [REDAZIONE], già generalizzata nella presente, per la quota dell'intero del diritto di piena proprietà, con atto di compravendita del 26 aprile 1993, rogato dal Notaio G. Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana, Rep. 43.091, Racc. 7.581, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il giorno 14 maggio 1993 al n.ro 374, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria RR II di Lucca) in data 05 maggio 1993 ai numeri 5731 di Registro Generale e 4195 di Registro Particolare, acquistandola dal [REDAZIONE] (LU), codice fiscale



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

[REDACTED]
In data 18 agosto 1993 il sig. [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED] con sede in Comune di [REDACTED] (LU) Fraz. [REDACTED], via [REDACTED], presenta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di San Romano in Garfagnana, la domanda per ottenere la concessione di esecuzione di lavori edili, la quale viene acquisita al numero 2987; detta istanza aveva per oggetto la costruzione di un capannone prefabbricato da erigersi in Comune di San Romano in Garfagnana (LU), Frazione Villetta, Via Provinciale. I terreni interessati dall'intervento di nuova edificazione erano i numeri 800 e 802 del foglio 23.

A seguito dell'istanza suddetta, il Sindaco del Comune suddetto in data 18 dicembre 1993, rilascia la concessione per l'esecuzione di opere, alla quale vengono attribuiti i seguenti identificativi: Concessione n.ro 43/1993 – Pratica Edile n.ro 05/93.

Per quanto concerne invece l'autorizzazione ad edificare da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca, in data 3 agosto 1993 viene rilasciata l'attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della L.R. 88/1982, alla quale è stato attribuito il numero di protocollo 7040 / Z.S. 6616 / C.A. 61.

In data 21 ottobre 1996, il sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] presenta all'ufficio protocollo del Comune di San Romano in Garfagnana, la domanda per ottenere la concessione di esecuzione lavori edili, la quale viene acquisita al numero 5555; detta istanza consisteva nella "variante in corso d'opera" per la costruzione di un capannone prefabbricato ad uso artigianale, da destinarsi a magazzino materiali e deposito attrezzi per uso artigianale, in corso di edificazione in Fraz. Villetta Via Provinciale.

A seguito dell'istanza suddetta, il Sindaco del Comune suddetto in data 12 dicembre 1996, rilascia la concessione per l'esecuzione di opere, alla quale vengono attribuiti i seguenti identificativi: Concessione n.ro 36/1996 – Pratica Edile n.ro 41/96.

Per quanto concerne invece l'autorizzazione ad edificare da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca, in data 12 dicembre 1996 viene rilasciata l'attestazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della L.R. 88/1982, alla quale è stato attribuito il numero di protocollo 13326/ 7470.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto EdG, è emerso che tra i documenti consultati vi è anche l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura rilasciata dal Sindaco del Comune di San Romano in Garfagnana in data 07 dicembre 1996.

In data 11 dicembre 2002, il sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante della ditta [REDACTED] con sede in Comune di [REDACTED] (LU) Via [REDACTED], presenta all'ufficio protocollo del Comune di San Romano in Garfagnana, presenta la Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi della Legge 662/1996 e L.R. Toscana n.ro 52/99, che viene acquisita all'Ufficio protocollo al numero 5614; l'oggetto della pratica in questione, sono opere interne per la creazione di locali al piano rialzato ad un capannone ad uso artigianale, da adibire ad uffici, sistemazione esterna del lotto mediante costruzione di muretti di recinzione e di sostegno e posa in opera di rete metallica. In data 30 novembre 2009 viene presentata dal tecnico incaricato, geom. [REDACTED], la comunicazione di fine lavori – variante, che viene acquisita al numero di protocollo 4574.

In data 25 marzo 2010 il tecnico incaricato dalla ditta [REDACTED], geom. [REDACTED], presenta presso l'Ufficio protocollo del Comune di San Romano in Garfagnana, il certificato di agibilità dell'immobile oggetto delle Concessioni Edilizie suddette, detto certificato viene acquisito al numero 1136 e rende agibili le unità immobiliari, facente parte del capannone prefabbricato di cui trattasi, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Romano in Garfagnana nel foglio 23 mappale 862 (subalterni 1 e 2).

In data 17 maggio 2012, il sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] con sede in Comune di [REDACTED] (LU) Via della [REDACTED], presenta una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 19 Legge



241/1990 modificato dalla Legge 122/2010, la quale viene acquisita al numero di protocollo 1407; detta pratica è relativa all sostituzione del manto di copertura mediante smaltimento dell'originario manto di copertura in fibre di amianto e successiva posa di manto di copertura a shed in lamiera e montaggio di impianto fotovoltaico integrato.

Sempre dall'indagine espletate, è emerso che il data 15 dicembre 2012, il sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] con sede in Comune di [REDACTED] (LU) Via della [REDACTED] ha presentato una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 19 Legge 241/1990 modificato dalla Legge 122/2010, la quale viene acquisita al numero di protocollo 3323, avente per oggetto il progetto di realizzazione di una centrale di generazione di energia elettrica alimentata a biomasse e struttura coperta per lo stoccaggio delle biomasse. L'intervento in questione NON E' STATO REALIZZATO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.ro 14 del 10.04.2019 e successiva delibera del Consiglio Comunale n.ro 50 del 26.11.2019 di conformazione disciplina del PIT - PPR regionale, l'immobile ricade in zona l'area oggetto di pignoramento ricade per circa 4,00 mq. (mappale 800) in area agricola interna al territorio urbanizzato e per la restante area (entrambe i mappali) ricade in zona D2 - area di nuova previsione artigianali, commerciali e tur. ricet.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi edificatori sulle aree sopra identificate, fatte salve le eventuali limitazioni imposte dalle norme e vincoli di settore in materia, edilizia, sismica, paesaggistica, ambientale e idrogeologica, sono soggetti ai disposti dell'art. 39 (per le zone D2) delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico; gli interventi edificatori sulle aree agricole sopra identificate sono soggetti al Titolo IV, capo III, della Legge Regionale 10 novembre 2014 n.ro 65 e relativo Regolamento di Attuazione DPGR 25 agosto 2016 n.ro 63/R.. Gli articoli delle Norme di Attuazione, succitati, che regolano le aree interessate, sono allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto EdG e rilasciato dal Comune di San Romano in Garfagnana, che viene allegato alla presente e a cui si rimanda.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

la misurazione dell'effettiva superficie dell'area e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e della distanza dalle costruzioni limitrofe;

le indagini geologiche e geotecniche (in merito, al solo fine dell'individuazione cartografica dei beni in oggetto, viene allegata apposita documentazione prelevata dal sito internet del Comune di San Romano in Garfagnana);

le indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, indagini atte a verificare la presenza di rifiuti sotterranei, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

le indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;

le verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. E' opportuno precisare anche che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un



quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Il sottoscritto rimanda a quanto dettagliatamente indicato nel paragrafo "conformità urbanistica". L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Per ciò che concernono i costi di regolarizzazione, il sottoscritto EdG specifica di aver fatto un'accurato studio in fase di composizione del prezzo di stima, decurtando da quest'ultimo una percentuale corrispondente ai costi stimati per la regolarizzazione del bene.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul tetto del capannone, è stato realizzato un impianto fotovoltaico la cui potenza non è stata constatata, comunque maggiore di 3kWp ed in base a quanto è stato possibile constatare, vige l'obbligo dell'accatastamento. (normativa di riferimento: circolare n.ro 36/E dell'Agenzia delle Entrate del 19 dicembre 2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di apposita pratica di accatastamento. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica di accatastamento, compreso spese varie, I.V.A. e Oneri Previdenziali: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a capannone ad uso artigianale.

L'importo indicato è riferito al momento della redazione della stima, potrebbe subire variazioni per il variare delle aliquote considerate ed anche in base al tecnico che verrà incaricato, il quale potrebbe chiedere un onorario diverso da quello ipotizzato dal sottoscritto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accesso all'area pignorata, intesa come resede del capannone e terreno (m.le 800) avviene tramite un cancello carrabile delle dimensioni di circa 5,00 mt. e da uno adiacente pedonale delle dimensioni di circa 1,00 mt.; nella planimetria facente parte dell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 5614 del 11.12.2002, vi è riportato un unico accesso carrabile, in posizione difforme a quella realizzata. Sul lato Nord-Est del capannone è stato realizzato un muro in c.a. della lunghezza complessiva di circa 46,00 mt. (n.b. le dimensioni di questo non vengono indicate nella pratica edilizia-autorizzativa succitata e non sono neppure desumibili da questa, dato che il disegno riportato è fuori scala), realizzato difformemente da quanto autorizzato, infatti, nell'elaborato grafico sopra menzionato, è indicato rettilineo, mentre sul posto è "spezzato"; per quanto riguarda l'altezza viene indicato come variabile da cm. 50 a cm. 200, sul posto sono rilevabili altezze variabili da 25 cm. a 155 cm. Sul mappale 800, terreno, anch'esso pignorato, insiste una tettoia in acciaio delle dimensioni di circa 8,00 x 4,00 mt. la cui realizzazione non risulta nei documenti edilizi-autorizzativi ricevuti dal tecnico del Comune di San Romano in Garfagnana. Sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est del capannone, sono stati realizzati dei muri in c.a. con altezze variabili, la cui realizzazione non trova riscontro nei titoli abilitativi rilasciati; sulla parte Nord-Est,



partendo dal muro appena descritto, fino ad arrivare al fabbricato, con apposito solaio in c.a. in parte ed in parte con piccolo solaio in travetti di cls. accoppiati (precisamente la parte a Nord-Ovest dove c'è installata una piccola ringhiera), è stato creato uno scannafosso di larghezza di circa 1,40 mt. e altezza di circa 3,25 mt. (nella mezzeria dello scannafosso). Sul prospetto Nord-Est, a livello del piano primo, vi è una difformità tra quanto riscontrabile e la DIA prot. 5614/2002 (Stato Variato) di fatto l'apertura è rimasta invariata rispetto a quanto concessionato, esiste sempre la porta in ferro scorrevole; su questa vi è stata realizzata una tettoia in acciaio delle dimensioni di circa 5,20 x 1,40 mt. Sul prospetto Sud-Ovest, in corrispondenza del primo portone di accesso, è stata realizzata una tettoia in ferro delle dimensioni di circa 4,50 x 2,00 mt.; i portoni di accesso al capannone (piano terra) anziché essere di dimensioni di 4,25 di larghezza, sono di 4,50 mt. (normativa di riferimento: Art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, Art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, Norme per il governo del territorio, così come modificata dalla L.R. 5 del 12.02.2021).

Oltre a quanto sopra, il sottoscritto EdG evidenzia anche quanto segue:

- al livello della copertura, non è stato realizzato il parapetto, avente funzione di dispositivo anticaduta, così come indicato nell'elaborato grafico progettuale depositato presso il Comune di San Romano in Garfagnana, così come non è presente un idoneo elaborato tecnico della copertura così come previsto dalla normativa in materia; l'aggiudicatario del bene, dovrà aver cura di verificare la situazione segnalata e se del caso adeguare il tutto alla normativa vigente.
- l'altezza interna del capannone risulta di + 15 cm. rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali;
- l'altezza utile interna rilevata degli uffici, è di 2,67/2,68 mt. quindi inferiore al minimo consentito dalla normativa igienico-sanitaria, che indica un'altezza di 2,70 mt. pertanto l'aggiudicatario del bene, dovrà aver cura di adeguare tale altezza, al fine di ottenere l'agibilità degli stessi;
- sulla resede esclusiva del fabbricato (sub. 3) è presente un serbatoio per il carburante, dalle ricerche espletate non è stata riscontrata alcuna autorizzazione che legittimi la sua esistenza, pertanto l'aggiudicatario del bene dovrà procedere alla regolarizzazione dello stesso, nel caso ovviamente intenda mantenerlo, oppure dovrà provvedere con la rimozione dello stesso.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: variabili a seconda del tipo di intervento di regolarizzazione da eseguire

Sia l'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che l'art. 209 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, Norme per il governo del territorio, così come modificata dalla L.R. 5 del 12 febbraio 2021, riguardo all'accertamento di conformità stabiliscono che il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria "se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda." Inoltre, per gli interventi in zona sismica, l'art. 182 della L.R. 65/14, così come modificato dalla L.R. 5 del 12 febbraio 2021, Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, stabilisce quanto di seguito: 1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico: a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare; b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia al momento della presentazione dell'istanza ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima. 2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio dei titoli in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria. 3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in



assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria. 4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria. 5. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lette re a) e b), non sono presentati. Appare pertanto palese che, anche dal punto di vista strutturale, per poter ottenere la sanatoria debba essere verificata la doppia conformità dell'intervento realizzato. Quindi in caso di intervento che riguardi le strutture dell'immobile in zona sismica, realizzato senza autorizzazione o in difformità dalla stessa, dovranno essere eseguite due verifiche, la prima di rispondenza alla normativa vigente al momento della esecuzione dell'opera e la seconda di rispondenza alla normativa vigente al momento della richiesta di sanatoria (ad oggi NTC 2018). Qualora la verifica non dia esito favorevole, dovrà essere presentato un progetto di adeguamento alla normativa vigente (NTC 2018). A questo punto vediamo la modalità di richiesta della Sanatoria alla Struttura Regionale. Si deve innanzitutto classificare l'opera ai sensi del D.L. 32/2019 e della DGRT 663/2019 tra interventi rilevanti rispetto alla pubblica incolumità, interventi di minore rilevanza, ed interventi privi di rilevanza. Per gli interventi rilevanti dovrà essere richiesta l'Autorizzazione in Sanatoria, mentre per gli interventi di minore importanza e per gli interventi privi di rilevanza si dovrà effettuare il Deposito a Sanatoria. MURO DI SCANNAFOSSO CON SOLAIO - INTERVENTO DI MINORE RILEVANZA Necessita di deposito in sanatoria, con doppia verifica. Serve relazione geologica condotta con i dettami delle NTC 2018 (quindi anche le prove e la scheda di sintesi), oltre al collaudo strutturale dell'intervento. In caso di conformità sono obbligatori gli allegati: A19 - Certificato di Rispondenza delle Opere alle Norme tecniche e A20 - Certificato di Collaudo In caso di non conformità si dovrà procedere alla esecuzione e deposito di progetto di adeguamento. Per SANATORIA per OPERA NON CONFORME è obbligatorio l'allegato: A22 - Ordinanza Comunale MURETTO BASSO L' intervento dovrebbe rientrare nei casi privi di rilevanza A.3 Opere di sostegno con fondazione diretta e altezza fuori terra, escluso la fondazione, con tutte le seguenti caratteristiche: - altezza del terreno a tergo inferiore a 2,5 m, - inclinazione media del terrapieno sull'orizzontale < 15° - non siano presenti carichi permanenti direttamente agenti sul cuneo di spinta, - l'eventuale collasso non pregiudichi il funzionamento di infrastrutture viarie esistenti a monte o a valle. INTERVENTO PRIVO RILEVANZA Necessita di deposito in sanatoria, con doppia verifica. Non serve relazione geologica condotta con i dettami delle NTC 2018, ne il collaudo strutturale. In caso di conformità è obbligatorio l'allegato: A19 - Certificato di Rispondenza delle Opere alle Norme tecniche. In caso di non conformità si dovrà procedere alla esecuzione e deposito di progetto di adeguamento. Per SANATORIA per OPERA NON CONFORME è obbligatorio l'allegato: A22 - Ordinanza Comunale TETTOIA Si deve innanzitutto verificare se la struttura può rientrare nei casi A1 interventi privi di rilevanza: Tettoie ad uso deposito o rimessaggio aventi peso proprio (G1) e permanente portato (G2) complessivamente < 100 daN/m2 di altezza media < 3 m aventi superficie coperta inferiore a 30 mq, comprensivo di eventuali aggetti laterali < 1,50 m. SE INTERVENTO PRIVO RILEVANZA Necessita di deposito in sanatoria, con doppia verifica. Non serve relazione geologica condotta con i dettami delle NTC 2018, ne il collaudo strutturale. In caso di conformità è obbligatorio l'allegato: A19 - Certificato di Rispondenza delle Opere alle Norme tecniche. In caso di non conformità si dovrà procedere alla esecuzione e deposito di progetto di adeguamento. Per SANATORIA per OPERA NON CONFORME è obbligatorio l'allegato: A22 - Ordinanza Comunale SE INTERVENTO DI MINORE RILEVANZA Necessita di deposito in sanatoria, con doppia verifica. Serve relazione geologica condotta con i dettami delle NTC 2018



(quindi anche le prove e la scheda di sintesi), oltre al collaudo strutturale dell'intervento. In caso di conformità sono obbligatori gli allegati: A19 – Certificato di Rispondenza delle Opere alle Norme tecniche e A20 – Certificato di Collaudo. In caso di non conformità si dovrà procedere alla esecuzione e deposito di progetto di adeguamento. Per SANATORIA per OPERA NON CONFORME è obbligatorio l'allegato: A22 – Ordinanza Comunale. Per quanto riguarda invece l'aspetto "regolarizzazione difformità" presso il Comune di San Romano in Garfagnana, le varie questioni sono state affrontate con il geom. Marco Maier, ed è emerso che le difformità riscontrate sono regolarizzabili. In ultimo il sottoscritto EdG precisa che in merito alla linea vita citata nella S.C.I.A. prot. 1407 del 17 maggio 2012, non ha riscontrato nessun elaborato progettuale della copertura, redatto secondo quanto prescrive la normativa vigente, sia al momento attuale, sia al momento della presentazione della pratica suddetta, ne ha riscontrato alcuna certificazione di coretto montaggio rilasciata dalla ditta installatrice; al riguardo è opportuno anche precisare che sul capannone non è presente il parapetto come descritto nella relazione tecnica, ed indicato nell'elaborato grafico progettuale denominato "stato di progetto". Come già indicato nella presente, il sottoscritto al momento della formazione del valore di stima dei beni pignorati, ha tenuto conto, in via prudenziale, delle spese che dovranno essere sostenute per regolarizzare il tutto, apportando un deprezzamento al valore determinato.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Per quanto è stato possibile verificare, in base alla documentazione visionata ed ovviamente da un solo riscontro visivo degli impianti, non sono state riscontrate difformità.

BENI IN SAN ROMANO IN GARFAGNANA VIA PROVINCIALE, FRAZIONE VILLETTA

CAPANNONE AD USO MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Capannone ad uso Magazzino a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta, della superficie commerciale di **498,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

il fabbricato oggetto della presente, è ubicato nella frazione Villetta del Comune di San Romano in Garfagnana, è facilmente raggiungibile da una strada comunale che mette in collegamento quest'ultima, con la principale Strada Provinciale di San Romano; attualmente viene utilizzato dalla ditta esecutata per il ricovero di mezzi e materiale edile, attività svolta da quest'ultima.

Il fabbricato è costituito da una struttura prefabbricata con pilastri e travi in CAV, copertura costituita da travi in CAP e sovrastante impianto fotovoltaico facente la funzione di manto di copertura, in sostituzione dell'originario costituito da lastre ondulate in fibro cemento.

Su una porzione del capannone, è stato realizzato un soppalco, inizialmente adibito a magazzino, poi trasformato in uffici (corpo B della presente).

Il tamponamento esterno è anch'esso prefabbricato con pannelli tipo sandwich in CAV.

La pavimentazione è del tipo industriale, realizzata con getto di calcestruzzo dello spessore di cm. 15



(indicazione desunta dalla relazione tecnica allegata al progetto originario).

Per quanto riguarda la composizione del presente corpo, è costituito da un unico vano, in parte con altezza 6,15 mt. ed in parte (zona sottostante gli uffici) 2,95 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 6.15 mt. - 2.95 mt. (magazzino sotto uffici). Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 862 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 496 mq, rendita 1.588,21 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VILLETTA, piano: T, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: beni ditta eseguita

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 protocollo n. LU0121545 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38068.1/2014) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 protocollo n. LU0142125 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29106.1/2012) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2010 protocollo n. LU0181990 in atti dal 04/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13386.1/2010) - COSTITUZIONE del 19/11/2009 protocollo n. LU0202451 in atti dal 19/11/2009 COSTITUZIONE (n. 3768.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vale quanto già sopra scritto nella descrizione sommaria

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> pedonale realizzato in acciaio con apertura elettoserratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio o similare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli prefabbricati con coibentazione in nel progetto originario viene indicato un coefficiente K=6 , il rivestimento è realizzato in cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pavimento industriale in cemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> ante scorrevoli realizzato in	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



acciaio

Degli Impianti:

elettrico: canaletta esterna, la tensione è di 220/380 V conformità: riscontrato il certificato di conformità. detto certificato è allegato all'attestazione di agibilità, quindi riferito al periodo di emissione, attualmente deve essere verificata la sua ancora conformità, mediante appositi accertamenti da espletare da parte di tecnico qualificato abilitato.

nella media ★★★★★★★★

energia solare: impianto fotovoltaico conformità: realizzato recentemente da ditta qualificata, comunque non reperito il certificato di conformità, sicuramente esistente

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

fondazioni: a plinto con bicchiere costruite in cemento armato. l'indicazione al riguardo, è evincibile dalla relazione tecnica allegata alla domanda per l'ottenimento della concessione edilizia ad edificare originaria.

★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in pilastri in CAV

nella media ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano principale (altezza 6,15 mt.)	420,00	x	100 %	=	420,00
vano sottostante gli uffici (altezza 2,95 mt.)	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	498,00				498,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento



di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

l'accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

l'analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 298.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 298.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 298.800,00

BENI IN SAN ROMANO IN GARFAGNANA VIA PROVINCIALE, FRAZIONE VILLETTA

**UFFICI INTERNI A CAPANNONE AD USO
MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO B

uffici interni a capannone ad uso magazzino a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta, della superficie commerciale di 78,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di vani al piano rialzato adibiti ad uffici, per l'amministrazione della ditta proprietaria, hanno accesso sia dall'esterno (direttamente dalla resede esclusiva a livello del piano primo), sia dall'interno del magazzino mediante scala che mette in collegamento il piano terra (livello del magazzino) con il piano primo (livello uffici).

Detti vani sono stati realizzati in luogo dell'originario magazzino sul soppalco, la loro composizione è la seguente: ingresso-disimpegno, tre vani ad uso ufficio, un vano ad uso archivio, un bagno con relativo antibagno, un disimpegno in corrispondenza della scala sopradescritta.

Le pareti divisorie sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in monocottura o similari, gli infissi delle finestre sono in alluminio dotati di vetro camera, le porte interne sono in legno laccate; è presente l'impianto di climatizzazione, nel bagno è presente un scaldabagno elettrico.

L'impianto elettrico è sottotraccia, la tensione di esercizio è di 220 V.

E' presente l'impianto citofonico e l'impianto di allarme.

Al momento del sopralluogo, in alcuni vani, come evincibile dalla documentazione fotografica



allegata, sono presenti delle infiltrazioni di acqua, probabilmente provenienti dal tetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,68 mt..Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 862 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 1.264,03 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VILLETTA, piano: 1, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: beni ditta eseguita

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 protocollo n. LU0121546 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38069.1/2014) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 protocollo n. LU0142126 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29107.1/2012) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2010 protocollo n. LU0181990 in atti dal 04/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13386.1/2010) - COSTITUZIONE del 19/11/2009 protocollo n. LU0202451 in atti dal 19/11/2009 COSTITUZIONE (n. 3768.1/2009)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vedasi quanto indicato nella sezione "descrizione sommaria"

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : porte laccate realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in intonacati e tinteggiati	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio. dotati di vetro camera	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Degli Impianti: <i>antifurto</i> : rilevatore di variazione di volume	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



idrico: con alimentazione in acquedotto pubblico nella media ★★★★★★☆☆★★★★★
telefonico: nella media ★★★★★★☆☆★★★★★
termico: split a muro con alimentazione in nella media ★★★★★★☆☆★★★★★
corrente elettrica
fognatura: con recapito in pubblica fognatura nella media ★★★★★★☆☆★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso - disimpegno	17,00	x	100 %	=	17,00
Ufficio 1	11,00	x	100 %	=	11,00
Ufficio 2	12,00	x	100 %	=	12,00
Ufficio 3	15,00	x	100 %	=	15,00
Archivio	16,00	x	100 %	=	16,00
Antibagno	1,00	x	100 %	=	1,00
Bagno	3,00	x	100 %	=	3,00
Disimpegno su scala	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	78,00				78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

l'accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

l'analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili



“comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
calcolo superficie commerciale dell’immobile da stimare;
confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell’immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.
Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall’Agenzia delle Entrate nell’ Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell’anno 2020 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	62.400,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 62.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 62.400,00

BENI IN SAN ROMANO IN GARFAGNANA VIA PROVINCIALE, FRAZIONE VILLETTA
TERRENO DI RESEDE AL FABBRICATO PRINCIPALE
DI CUI AL PUNTO C

terreno di resede al fabbricato principale a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta , della superficie commerciale di 1.614,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
trattasi di area a resede del fabbricato, utilizzata sia per la creazione della viabilità interna, sia per lo stoccaggio dei materiali.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 862 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 1614 mq, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE VILLETTA, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/12/2014 protocollo n. LU0121547 in atti dal 31/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 38070.1/2014)
Coerenze: mappale 1229, mappale 800, mappale 1169, salvo se altri e/o diversi.
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2012 protocollo n. LU0142127 in atti dal 14/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29108.1/2012) - COSTITUZIONE del 19/11/2009 protocollo n. LU0202451 in atti dal 19/11/2009 COSTITUZIONE (n. 3768.1/2009) -
NOTA BENE: LA SUPERFICIE CATASTALE INDICATA DERIVA DALLA SOTTRAZIONE, DALLA SUPERFICIE NOMINALE CATASTALE DI 2.143,00 MQ. , DELLA SUPERFICIE COPERTA DEL CAPANNONE.

Presenta una forma assimilabile ad un trapeziIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vale quanto già sopra scritto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area a resede "netta" - detratto					
ingombro del capannone (pianta)	1.614,00	x	100 %	=	1.614,00
Totale:	1.614,00				1.614,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo con cui viene effettuata la presente 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 del bene che deve essere stimato.

Da ricerche di mercato è stato accertato che per beni simili, tenuto conto anche dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si deve osservare per aumentare l'appetibilità dell'immobile, il più probabile valore di mercato, utilizzando per il terreno la superficie catastale a metro quadrato, solo come parametro di riferimento, risulta quello di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.280,00**

BENI IN SAN ROMANO IN GARFAGNANA VIA PROVINCIALE, FRAZIONE VILLETTA

TERRENO ARTIGIANALE



DI CUI AL PUNTO D

terreno artigianale a SAN ROMANO IN GARFAGNANA Via Provinciale, frazione Villetta , della superficie commerciale di 1.303,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

trattasi di terreno adiacente all'altro terreno, sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare, identificato con il mappale 862, al momento non parrebbe essere utilizzato dalla ditta esecutata, se non una piccola parte in basse (lato a confine con il mappale 862) per lo stoccaggio di alcuni materiali; per quanto riguarda la sua utilizzabilità, va considerato che di fatto è classificato in zona edificabile, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto EdG e rilasciato dal Comune di San Romano in Garfagnana, quindi può essere utilizzato per scopi edificatori.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 800 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 1303, reddito agrario 2,02 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da frazionamento in atti dal 12.03.1993 n.ro 406.1/1993
Coerenze: beni ditta esecutata, mappale 1168, mappale 1169, salvo se altri e/o diversi

Presenta una forma pressoché rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vale quanto già sopra riportato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
consistenza catastale (superficie nominale)	1.303,00	x	100 %	=	1.303,00
Totale:	1.303,00				1.303,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Castelnuovo di Garfagnana, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di San Romano in Garfagnana, agenzie: operanti in zona Garfagnana, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: professionisti tecnici operanti in zona Garfagnana

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	Capannone ad uso Magazzino	498,00	0,00	298.800,00	298.800,00
B	uffici interni a capannone ad uso magazzino	78,00	0,00	62.400,00	62.400,00
C	terreno di resede al fabbricato principale	1.614,00	0,00	32.280,00	32.280,00
D	terreno artigianale	1.303,00	0,00	45.605,00	45.605,00
				439.085,00 €	439.085,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
la quota pignorata non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.500,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 436.585,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 87.317,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 349.268,00

data 28/02/2021

il tecnico incaricato
geom. Dino Dini

