



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Giovanni Leonardi

CF:LNRGNN52P05E715A

con studio in LUCCA (LU) Viale Regina Margherita n.121

telefono: 0583493649

email: st.leonardigiovanni@gmail.com

PEC: giovanni.leonardi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2023

LOTTO 0

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla Società *** DATO OSCURATO *** , su complesso edilizio con **varie destinazioni**, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, Via **Francesca Romea n.131**(Ripresa satellitare-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

Il complesso edilizio è formato da tre capannoni contigui tra loro, costituenti un unico corpo, fronteggiante la via Francesca Romea, un fabbricato posto internamente sul lato sud della resede comune, oltre terreno confinante con l'avancorpo della resede e di fatto non delimitato dalla resede stessa.

Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico del 9 febbraio 2024 protocollo n.LU0009388, la resede comune ai subalterni 3, 10, 12 e 13(Allegato n°2), è rappresentata dal subalterno 14 della particella 178(Allegato n°3).

Le unità immobiliari sono, inoltre corredate dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Nel precedente elaborato planimetrico del 2 dicembre 2019 protocollo n.LU0083246, la resede comune rappresentata dal subalterno 14 della particella 178 quale B.C.N.C., era a servizio solo dei subalterni 3, 10 e 12, pertanto il fabbricato, identificato dal subalterno 13 della medesima particella 178 risultava intercluso.

A seguito istanza dello scrivente, il nominato ausiliario specializzato nel settore catastale, ha presentato all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali, il sopra riportato aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

-al Catasto Fabbricati nel foglio 14 del Comune di Altopascio, i subalterni 12, 13 e 14, della particella 178, derivano dalla soppressione dei subalterni 4 e 11 della stessa particella, a seguito FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 2 dicembre 2019 Pratica n.LU0083246 in atti da pari data (n.22807.1/2019); i subalterni 10 e 11 erano derivati dalla soppressione dei subalterni 8 e 9, a seguito FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24 gennaio 2019 Pratica n.LU0005541 in atti dal 25 gennaio 2019 (n.1390.1/2019); i subalterni 8 e 9 erano derivati dal subalterno 7 per DIVISIONE del 28 maggio 2013 Pratica n.LU0136167 in atti da pari data (n.94713.1/2013) e quest'ultimo era derivato dalla soppressione dei subalterni 2, 5, 6 e 7 a seguito FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE dell'11 giugno 2012 Pratica n.LU0085692 in atti da pari data (n.11175.1/2012); i subalterni 4, 5 e 6 dal subalterno 1 a seguito DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13 giugno 2011 Pratica n.LU0112708 in atti da pari data (n.30288.1/2011); i subalterni i subalterni 1, 2, 3 e 4, erano derivati dall'originaria particella 178 graffata con la particella 177, a seguito VARIAZIONE del 19 maggio 1999 in atti da pari data INT.DEN.VAR. 6 luglio 1987



n.9201 (n.B1199.1/1999); infine la particella 178 dall'impianto del meccanografico del 30 giugno 1987;

-al Catasto Terreni nel foglio 14 del Comune di Altopascio, la particella 178 a seguito revisione di elementi censuari del 13 dicembre 2012 Pratica n.LU0223835 in atti da pari data rettifica della superficie, per errore di calcolo commesso nel T.F. 53 del 12 settembre 1972 – IST.209211/12 (n.4643.1/2012), la superficie della particella 178 è stata modificata da mq.4.978 a mq.6.328.

La particella 178 di mq.4.978, è derivata dalla fusione della particella 178 fabbricato rurale di mq.530, con le particelle 99, 100, 179, 218, 219 e 293, giusto Tipo Mappale del 6 luglio 1987 Pratica n.253705 in atti dal 19 novembre 2003 (n.9201.1/1987); a sua volta la particella 293, era derivata dalla particella 177, a seguito frazionamento del 19 ottobre 1972 in atti dal 1° giugno 1983 (n.25093); infine le particelle 100, 218 e 219 sono state soppresse per demolizione dei fabbricati.

Identificazione catastale:

Per gli identificativi catastali di ciascun immobile si rinvia ad ogni singolo LOTTO.

Coerenze:

Complessivamente con via Francesco Romea, particelle 473, 240, 203, 175, 170, 194, 236, 94, 96 e 205, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 0,00
Data della valutazione:	29/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Ad eccezione del capannone di cui al LOTTO 2, i restanti **edifici sono occupati da soggetti terzi con contratto di locazione, ancora in corso, opponibile alla procedura**, in quanto stipulati e registrati in data precedente alla notifica del pignoramento avvenuta il 17 agosto 2023, trascritto a Lucca in data 5 settembre 2023 al n.11308 di formalità, mentre il terreno rappresentato dalla particella 176 e parte della resede comune, nonché porzione lato ovest del capannone rappresentato da parte del subalterno 12, della particella 178, sono detenuti da terzi senza titolo.

Per la verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, codice civile, **si rinvia alla specifica relazione depositata in Cancelleria telematica, contestualmente alla presente consulenza.**



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n°4574 del 31 dicembre 2008

Ipoteca **volontaria** di Euro 3.000.000,00 per concessione a garanzia di finanziamento di Euro 1.500.000,00, della durata di anni 18 e 8 giorni, in forza di atto del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 22 dicembre 2008 repertorio n.54067/30169, a favore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , contro terzo datore di ipoteca *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , debitore non datore di ipoteca *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particella 178.

Annotazione n°577 del 21 marzo 2012 di erogazione a saldo.

-Iscrizione n°1810 del 25 luglio 2018

Ipoteca **giudiziale**, di Euro 12.000,00 a garanzia della somma di Euro 7.431,70, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 11 maggio 2018 repertorio n.1358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** gravante la piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particella 178, subalterni 9, 3, 8 e al Catasto Terreni del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particella 176.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Trascrizione n°11308 del 5 settembre 2023

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Pistoia del 17 agosto 2023 repertorio n.2779 a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , gravante la piena proprietà sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particella 178, subalterni 10, 12, 13, 3 e sul B.C.N.C. particella 178 subalterno 14 e al Catasto Terreni del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particella 176.

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
Ulteriori avvertenze:	



Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 0,00

Si evidenzia che, sul lato sud-est della resede comune, si trova un cancello carraio, tramite il quale si accede alla viabilità privata, rappresentata dalla particella 473 del foglio 178 (Allegato n°4 e n°5), ma non è stato rintracciato il titolo di costituzione della servitù attiva, inoltre, sempre sulla resede comune in prossimità di detto cancello, si trovano due autovetture e moto da rottamare (Foto n°63).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

a) In data 31 marzo 2016, la *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ha trasferito la propria sede da Montecatini Terme (PT), via Pistoiese n.1, in Altopascio (LU), via Francesca Romea n.131 (Allegato n°6).

b) Nella *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , la piena proprietà è pervenuta con atto di fusione per incorporazione della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 30 ottobre 2009 repertorio n.55646/31346, **trascritto a Lucca in data 1 dicembre 2009 al n.12758 di formalità** (Allegato n°7), relativamente ai beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particelle 177, 178 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, particelle 176, 177, 178, 179 e 99.

c) La *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , è stata costituita con atto ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 2 ottobre 2008, repertorio n.53584 (Allegato n°8).

d) La *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** . con verbale di assemblea rogato dal Notaio Roberto Martinelli in data 12 maggio 2004 repertorio n.139168, ha trasferito la propria sede da Montecatini Terme (PT), via Pistoiese n.1, in Altopascio (LU), via Francesca Romea n.131 (Allegato n°9).

e) Atto di trasferimento sede ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 23 dicembre 1996 repertorio n.93564/7683, **trascritto a Lucca in data 14 gennaio 1997 al n.540 di formalità** (Allegato n°10), a favore della *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , relativamente ai beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particella 178 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, particella 176 (Allegato n°11).

f) La *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , con verbale di assemblea rogato dal Notaio Pie Antonio Donnini in data 15 novembre 1982 repertorio n.88750/1004, **trascritto a Lucca in data 1 dicembre 1982 al n.9743 di formalità** (Allegato n°12), ha trasferito la propria sede da Montecatini Terme (PT), via Verdi n.48, in Altopascio (LU), frazione Badia Pozzeveri, via Luigi Boccherini n.18/20 (Allegato n°13).

g) La *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , è stata costituita con atto ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini del 10 luglio 1978, repertorio n.73102.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Nella *** DATO OSCURATO *** , la piena proprietà era pervenuta dalla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , con atto di vendita a seguito di aggiudicazione di pubblici incanti ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi del 10 novembre 1978 repertorio n.100412 (Allegato n°14), **trascritto a Lucca in data 15 novembre 1978 al n.8671 di formalità**, relativamente ai beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio 14, particelle 177, 178, R.M. corrispondenti alla partita spenta 759 foglio 14 particelle 100, 218, 219 che riguardano fabbricati demoliti e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, particelle 99, 176, 178, 179 e 293 (già



porzione della particella 177) .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rileva che il titolo di provenienza, con atto di vendita a seguito di aggiudicazione di pubblici incanti ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi del 10 novembre 1978 repertorio n.100412, è antecedente alla Legge 47/1985 e quindi non sono riportati i titoli abilitativi.

Nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941, risulta l'impronta di sedime di un originario fabbricato(Allegato n°15).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di **Altopascio**, sono stati rintracciati ed estratta copia dei seguenti atti amministrativi edilizi:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°1675 del 21 dicembre 1963, rilasciato *** DATO OSCURATO *** , per “Costruzione di un capannone ad uso industriale”;

2)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2486 del 18 novembre 1967, rilasciato ai Signori per “Costruzione di un nuovo edificio ad uso ufficio, muro di cinta con sovrastante ringhiera e demolizione di alcuni fabbricati”;

3)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2505 del 2 dicembre 1967, rilasciato *** DATO OSCURATO *** , Variante alla n.2486, per “Costruzione di un piano seminterrato da aggiungere al progetto principale”;

4)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2680 del 27 giugno 1968, rilasciato *** DATO OSCURATO *** , per “Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti”;

5)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2709 del 17 agosto 1968, rilasciato *** DATO OSCURATO *** , per “Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti”;

6)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata *** DATO OSCURATO *** a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per “Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina”;

7)-Denuncia Inizio Attività pratica n°904 protocollo n°6651 del 28 marzo 2000, presentata *** DATO OSCURATO *** , per “Cambio di destinazione d'uso con opere”;

Attestazione di Agibilità Totale n°18 protocollo n°9005 del 28 aprile 2000, presentata *** DATO OSCURATO *** ;

8)-Denuncia Inizio Attività pratica n°1016 protocollo n°16728 del 8 agosto 2000, presentata *** DATO OSCURATO *** , per “Cambio di destinazione d'uso con opere”;

Attestazione di Agibilità Totale n°66 protocollo n°24683 del 6 dicembre 2000, presentata *** DATO OSCURATO *** ;

9)-Denuncia Inizio Attività pratica n°555 protocollo n°29519 del 23 dicembre 2008, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per “Revisione del manto di copertura-sostituzione dei pluviali e ripresa dei pilastri in c.a.”;

10)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata *** DATO OSCURATO *** , per “Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio”;

Con allegata “PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio”(Allegato n°16).

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;



11)-Denuncia Inizio Attività pratica n°196/11 protocollo n°7136 del 31 marzo 2011, presentata *** DATO OSCURATO *** , per “Ristrutturazione edilizia per divisione dell’immobile in due u.i.u..., per cambio di destinazione d’uso da artigianale a commerciale della nuova unità immobiliare e per modifiche interne ed esterne”, con inizio lavori in data 20 aprile 2011, di cui alla comunicazione del 18 aprile 2011 protocollo n.8906;

Attestazione di Agibilità pratica n°360, protocollo n°13604 del 16 giugno 2011;

12)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°344/13 protocollo n°10558 del 6 maggio 2013, presentata *** DATO OSCURATO *** , per “Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d’uso, frazionamento e piccole modifiche interne”;

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 18 giugno 2013 protocollo n°14204, con termine dei lavori in data 18 giugno 2013;

Attestazione di Agibilità pratica n°402/13 protocollo n.14206 del 18 giugno 2013;

13)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19 protocollo n°2242 del 22 gennaio 2019, presentata *** DATO OSCURATO *** , per “Mutamento di destinazione d’uso di fondo artigianale in fondo commerciale con ampliamento mediante accorpamento di modesta porzione dell’u.i.u. confinante già a destinazione commerciale”;

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 28 gennaio 2019 protocollo n.2822, con termine dei lavori in data 26 gennaio 2019;

Attestazione di Agibilità pratica n°35/19 protocollo n.2825 del 28 gennaio 2019, presentata *** DATO OSCURATO *** ;

14)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°470/22 protocollo n°15206 del 14 giugno 2022, presentata *** DATO OSCURATO *** - Dichiarata Irricevibile;

15)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°593/22 protocollo n°18004 del 11 luglio 2022, presentata *** DATO OSCURATO *** , per “Modifiche interne ed esterne a unità commerciale esistente, per apertura di una nuova attività di Ristorazione, compresa la bonifica della copertura in eternit”;

Attestazione di Agibilità protocollo pratica n°658/22 protocollo n°20583 dell’8 agosto 2022, presentata *** DATO OSCURATO *** .

Per quanto possibile, in ogni LOTTO sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato stesso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Altopascio** in data **26 marzo 2024**, al quale si rinvia (Allegato n°17), risulta che in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delibera C.C. n.5 del 29 marzo 2011 divenuta efficace con pubblicazione sul Burt n.18 del 4 maggio 2011 e successive varianti, il lotto di terreno su cui insistono i fabbricati e la presella, sono inseriti come segue:

Foglio 14

-Particella 176: Zona DB “INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE E/O COMMERCIALE ESISTENTI ALL’INTERNO DELL’UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE ” –Art..34.5 delle N.T.A.

-Particella 178: parte in **Zona DB “INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE E/O COMMERCIALE ESISTENTI ALL’INTERNO DELL’UTOE A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE ” –Art..34.5 delle N.T.A.**; parte esigua in **Zona “STRADE E PERCORSI CICLO-PEDONALI” –Art.17.1 delle N.T.A.**

Si informa che il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e



Villa Basilica è stato adottato con deliberazione n.85 del 27 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Capannori, con delibera n.91 del 28 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Altopascio, con deliberazione n.109 del 28 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Porcari e con deliberazione n.51 del 29 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Villa basilica. L'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n.2 del 10 gennaio 2024. Si precisa pertanto che sono in vigore le Norme di salvaguardia di cui al "TITOLO IV-Misure di salvaguardia" art.80 e 81 della Disciplina di Piano.

Sono fatte salve le Norme di Attuazione ed in particolare i terreni in oggetto non potranno essere utilizzati a scopi edificatori se provenienti da lotto o lotti "legati" per indici urbanistici, a fabbricati esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

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

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari, salvo quanto riportato circa le coperture;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, in considerazione delle attività precedentemente svolte;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interraste quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;
- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati



esaminati dei quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si veda ciascun LOTTO.

Precisando che quanto previsto nella "**PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio**". di cui alla **Denuncia Inizio Attività pratica n°74/2010**, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** non sono stati tutti realizzati e quindi non individuabili sul posto e non è stata verificata la conformità edilizia della recinzione, della resede comune e della sistemazione esterna.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si veda ciascun LOTTO.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rinvia al paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Non sono state rilevate discordanze.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Il complesso è allacciato all'acquedotto comunale, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica.

Relativamente all'impianto antincendio di cui alla Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata *** DATO OSCURATO *** , per "Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio", non è stato possibile individuare le cisterne e il certificato di prevenzione incendi(Foto n°64).

BENI IN ALTOPASCIO VIA FRANCESCA ROMEA 131

VARIE DESTINAZIONI

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla Società *** DATO OSCURATO *** , su complesso edilizio con **varie destinazioni**, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, **Via Francesca Romea n.131**(Ripresa satellitare-Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

Il complesso edilizio è formato da tre capannoni contigui tra loro, costituenti un unico corpo, fronteggiante la via Francesca Romea, un fabbricato posto internamente sul lato sud della resede comune, oltre terreno confinante con l'avancorpo della resede e di fatto non delimitato dalla resede



stessa.

Parti comuni:

Nell'elaborato planimetrico del 9 febbraio 2024 protocollo n.LU0009388, la resede comune ai subalterni 3, 10, 12 e 13 (Allegato n°2), è rappresentata dal subalterno 14 della particella 178 (Allegato n°3).

Le unità immobiliari sono, inoltre corredate dei diritti di comproprietà e comunanza su tutto quanto risulta condominiale per legge, uso e destinazione.

Nel precedente elaborato planimetrico del 2 dicembre 2019 protocollo n.LU0083246, la resede comune rappresentata dal subalterno 14 della particella 178 quale B.C.N.C., era a servizio solo dei subalterni 3, 10 e 12, pertanto il fabbricato, identificato dal subalterno 13 della medesima particella 178 risultava intercluso.

A seguito istanza dello scrivente, il nominato ausiliario specializzato nel settore catastale, ha presentato all'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali, il sopra riportato aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Cronistoria catastale:

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

-al Catasto Fabbricati nel foglio 14 del Comune di Altopascio, i subalterni 12, 13 e 14, della particella 178, derivano dalla soppressione dei subalterni 4 e 11 della stessa particella, a seguito FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 2 dicembre 2019 Pratica n.LU0083246 in atti da pari data (n.22807.1/2019); i subalterni 10 e 11 erano derivati dalla soppressione dei subalterni 8 e 9, a seguito FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24 gennaio 2019 Pratica n.LU0005541 in atti dal 25 gennaio 2019 (n.1390.1/2019); i subalterni 8 e 9 erano derivati dal subalterno 7 per DIVISIONE del 28 maggio 2013 Pratica n.LU0136167 in atti da pari data (n.94713.1/2013) e quest'ultimo era derivato dalla soppressione dei subalterni 2, 5, 6 e 7 a seguito FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE dell'11 giugno 2012 Pratica n.LU0085692 in atti da pari data (n.11175.1/2012); i subalterni 4, 5 e 6 dal subalterno 1 a seguito DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13 giugno 2011 Pratica n.LU0112708 in atti da pari data (n.30288.1/2011); i subalterni 1, 2, 3 e 4, erano derivati dall'originaria particella 178 graffata con la particella 177, a seguito VARIAZIONE del 19 maggio 1999 in atti da pari data INT.DEN.VAR. 6 luglio 1987 n.9201 (n.B1199.1/1999); infine la particella 178 dall'impianto del meccanografico del 30 giugno 1987;

-al Catasto Terreni nel foglio 14 del Comune di Altopascio, la particella 178 a seguito revisione di elementi censuari del 13 dicembre 2012 Pratica n.LU0223835 in atti da pari data rettifica della superficie, per errore di calcolo commesso nel T.F. 53 del 12 settembre 1972 – IST.209211/12 (n.4643.1/2012), la superficie della particella 178 è stata modificata da mq.4.978 a mq.6.328.

La particella 178 di mq.4.978, è derivata dalla fusione della particella 178 fabbricato rurale di mq.530, con le particelle 99, 100, 179, 218, 219 e 293, giusto Tipo Mappale del 6 luglio 1987 Pratica n.253705 in atti dal 19 novembre 2003 (n.9201.1/1987); a sua volta la particella 293, era derivata dalla particella 177, a seguito frazionamento del 19 ottobre 1972 in atti dal 1° giugno 1983 (n.25093); infine le particelle 100, 218 e 219 sono state soppresse per demolizione dei fabbricati.

Identificazione catastale:

Per gli identificativi catastali di ciascun immobile si rinvia ad ogni singolo LOTTO.

Coerenze:



Complessivamente con via Francesco Romea, particelle 473, 240, 203, 175, 170, 194, 236, 94, 96 e 205, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Altopascio, con circa 15.700 abitanti, dato ISTAT 2022, sorge lungo la via Francigena, qui chiamata via Francesca Romea, una delle più importanti vie di pellegrinaggio medievale, che da Roma conduceva in Francia e proseguiva poi fino in Inghilterra ed ha ufficialmente tre frazioni, Badia Pozzeveri, Marginone e Spianate.

Altopascio, con servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, strategica come posizione, è dotato di una stazione ferroviaria a poca distanza dal centro cittadino e posta sulla linea Viareggio-Firenze, con casello dell'autostrada A11 Firenze-Pisa e servita da trasporto pubblico urbano.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si veda ogni singolo LOTTO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

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

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive e stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore, oltre alla fonte specializzata “Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate” aggiornata al **2° semestre 2023** e “Borsino Immobiliare”, con i seguenti risultati:

Comune di Altopascio

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate



Fascia/zona: Periferica/BADIA POZZEVERI-PERIFERICA NORD OVEST

Codice di Zona: "D2"

Microzona: "2"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda" Tipologia:

- "**Capannoni industriali**"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €320 - massimo €640.

- "**Capannoni tipici**"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €350 - massimo €700.

- "**Negozi**"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €950 - massimo €1.550.

- "**Uffici**"

Valore Mercato (€/mq.) minimo €850 - massimo €1.350.

-Borsino immobiliare

Zona: BADIA POZZEVERI-PERIFERICA NORD OVEST

Tipologia:

- "**Capannoni tipici**"

Valore a mq. minimo €331 - massimo €702

- "**Capannoni produttivi**"

Valore a mq. minimo €302 - massimo €630

- "**Magazzini**"

Valore a mq. minimo €269 - massimo €537

- "**Laboratori**"

Valore a mq. minimo €277 - massimo €560

- "**Negozi**"

Valore a mq. minimo €804 - massimo €1.107

- "**Uffici**"

Valore a mq. minimo €876 - massimo €1.137

Comparabili

Lo scrivente non ha trovato transazioni nell'ultimo biennio che avessero avuto per oggetto unità immobiliari **con le stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato** con i "subjects".

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti ed adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la sanatoria edilizia e/o remissione in pristino, smaltimento della copertura in eternit, adeguamento impianti, certificazioni e attestazioni necessarie, che non potendosi quantificare in modo dettagliato, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione, con rinvio a ciascun LOTTO, per la quantificazione del valore di stima.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, **“a corpo”** e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli immobili si trovano, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, oltre a quanto riportato al punto **“Criteri valutazione”**, si è adottata un’ulteriore riduzione del **prezzo base d’asta**, come previsto nel quesito, **“che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 20%, ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, tenuto anche conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l’appetibilità del bene, è stato accertato che, il più probabile valore di mercato, ricomprendendo l’incidenza della resede comune, può essere quantificato come riportato in ciascun LOTTO.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Varie destinazioni	0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

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

Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
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:	€ 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La **piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , su capannone ad uso **Attività Commerciale**, costituente porzione lato ovest del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, in aderenza, sul lato est, del capannone descritto al LOTTO 2, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, **Via Francesca Romea n.131**(Foto dal n°5 al n°12).

Il capannone, con la **superficie commerciale di circa mq. 256,00**, ed altezza di circa ml.3,00 al controsoffitto, si eleva al solo piano terra ed è corredato da piccola resede esclusiva sul lato sud e terreno limitrofo di cui al punto A1, oltre alla resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sul medesimo lotto di terreno.

Composto da ampio locale per esposizione e vendita, disimpegno, due vani ufficio, spogliatoio, due servizi igienici, antibagno, altro disimpegno e magazzino. magazzino.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **3**(Allegato n°18), **VIA FRANCESCA ROMEA N.131**, piano T, categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq.255, superficie catastale totale mq.220, con la rendita di euro 10.364,52.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, particella 205 e capannone di cui al LOTTO 2 (subalterno 10), salvo se altri o come meglio di fatto.

A.1

La **piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , su **terreno** limitrofo posto a sud-ovest del fabbricato, oltre la resede comune e non delimitato dalla stessa, con la **superficie catastale di mq.480,00**, di forma pressoché trapezoidale, giacitura piana, parzialmente recintato e con fondo in parte asfaltato.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Terreni del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **141**, particella **176** (Allegato n°19), seminativo arborato di mq.480, classe 2[^], con i redditi di euro 1,74 il dominicale ed euro 0,87 l'agrario.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, particelle 170 e 194, salvo se altri o come meglio di fatto.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	256,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 179.200,00
Data della valutazione:	29/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dal primo sopralluogo, avvenuto il 13 novembre 2023, l'immobile è risultato occupato da soggetti terzi.

Dalla comunicazione a mezzo PEC del 6 febbraio 2024 dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia, a seguito interrogazione in Anagrafe Tributaria, è stato individuato il contratto di locazione registrato in data 22 novembre 2021 al n.2157, serie IIIT, **antecedente il pignoramento**, stipulato in data 1° ottobre 2021 fra: *** DATO OSCURATO *** parte locatrice, in persona del legale rappresentante pro-tempore *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** , parte conduttrice, in persona del legale rappresentante *** DATO OSCURATO *** .

Il contratto di locazione ad uso commerciale, ha durata di anni sei e decorrenza dal 1° ottobre 2021 sino al 30 settembre 2027. Alla scadenza, qualora non sia stato preventivamente disdettato da una delle parti mediante lettera raccomandata a/r da comunicarsi almeno dodici mesi prima della scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni e così per le scadenze successive.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in €27.600,00= (euro ventisettemilaseicento/00) oltre iva, da pagarsi in 12 rate mensili rate mensili di euro 2.300,00= (duemilatrecento/00), entro il giorno 10 di ogni mese.

Si precisa che la Società conduttrice utilizza come deposito, anche porzione del capannone descritto al LOTTO 3 e come deposito a cielo aperto il terreno descritto punto A1, entrambi non oggetto del contratto di locazione stipulato con la Società debitrice, oltre ad una porzione della resede comune che dovrà essere liberata dai materiali che la occupano.

Per la verifica della congruità del canone di locazione e dell'indennità di occupazione, si rinvia alla specifica relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si veda LOTTO 0.

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:	
<u>Si veda LOTTO 0.</u>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Si veda LOTTO 0.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0".

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°1675 del 21 dicembre 1963, rilasciato *** DATO OSCURATO *** , per "Costruzione di un capannone ad uso industriale";

2)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla *** DATO OSCURATO *** a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per "Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina";

3)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio";

Con allegata "PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA individuazione, calcolo e verifica



superficie standard a parcheggio”.

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;

4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°19611 protocollo n°7136 del 31 marzo 2011, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per “Ristrutturazione edilizia per divisione dell’immobile in due u.i.u..., per cambio di destinazione d’uso da artigianale a commerciale della nuova unità immobiliare e per modifiche interne ed esterne”, con inizio lavori in data 20 aprile 2011, di cui alla comunicazione del 18 aprile 2011 protocollo n.8906;

Attestazione di Agibilità pratica n°360, protocollo n°13604 del 16 giugno 2011.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si veda LOTTO 0.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l’elaborato progettuale allegato alla **Denuncia Inizio Attività pratica n°196/11**, sull’unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione del manufatto tecnico in aderenza lato nord del fabbricato, che insiste sulla resede comune, realizzato senza il necessario titolo abilitativo e quindi dovrà essere demolito(Foto n°11), oltre lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all’articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Si evidenzia che la tettoia installata sul prospetto nord del fabbricato, regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, è stata smantellata(Foto n°11).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13 giugno 2011 Pratica n.LU0112798(Allegato n° 20), in atti da pari data (n.30288.1/2011), rappresenta l’unità immobiliare nell’attuale consistenza ma con diverse destinazioni.

L’aggiornamento sarà a cura e spese dell’aggiudicatario.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rinvia al paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si veda LOTTO 0.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d’arte sono allegate all’ **Attestazione di Agibilità pratica n°360/2011.**

BENI IN ALTOPASCIO VIA FRANCESCA ROMEOA 131

ATTIVITÀ COMMERCIALE



DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , su capannone ad uso **Attività Commerciale**, costituente porzione lato ovest del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, in aderenza, sul lato est, del capannone descritto al LOTTO 2, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, **Via Francesca Romea n.131**(Foto dal n°5 al n°12).

Il capannone, con la **superficie commerciale di circa mq. 256,00**, ed altezza di circa ml.3,00 al controsoffitto, si eleva al solo piano terra ed è corredato da piccola resede esclusiva sul lato sud e terreno limitrofo di cui al punto A1, oltre alla resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sul medesimo lotto di terreno.

Composto da ampio locale per esposizione e vendita, disimpegno, due vani ufficio, spogliatoio, due servizi igienici, antibagno, altro disimpegno e magazzino. magazzino.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **3**(Allegato n°18), **VIA FRANCESCA ROMEA N.131**, piano T, categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq.255, superficie catastale totale mq.220, con la rendita di euro 10.364,52.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, particella 205 e capannone di cui al LOTTO 2 (subalterno 10), salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si veda LOTTO 0.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura portante, copertura con struttura metallica e manto in pannelli leggeri con due lucernari, pluviali in pvc, la tettoia posta sul lato sudo con struttura in ferro e copertura in lastre di lamiera(Foto n°5).

Gli infissi esterni in alluminio a taglio termico pre-verniciato, con vetrocamera, i pavimenti con mattonelle in gres porcellanato, impianto elettrico sottotraccia, quello di climatizzazione con split e motore esterno sulla facciata lato sud.

Il tutto in normali condizioni di uso e conservazione.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica(Allegato n°21), redatto per edificio non residenziale, in data 4 settembre 2014, con validità 10 anni, risulta che l'edificio rappresentato dalla particella 178 subalterno 3, appartiene alla sotto riportata classe energetica globale:

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. trasmessa al Comune di Altopascio in data 04/09/2014 protocollo n.21695.

CONSISTENZA:

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



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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
-Porzione capannone con destinazione commerciale	256,00	x	100 %	=	256,00
Totale:	256,00				256,00

ACCESSORI:

La **piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** , su **terreno** limitrofo posto a sud-ovest del fabbricato, oltre la resede comune e non delimitato dalla stessa, con la **superficie catastale di mq.480,00**, di forma pressoché trapezoidale, giacitura piana, parzialmente recintato e con fondo in parte asfaltato.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Terreni del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **141**, particella **176** (Allegato n°19), seminativo arborato di mq.480, classe 2[^], con i redditi di euro 1,74 il dominicale ed euro 0,87 l'agrario.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, particelle 170 e 194, salvo se altri o come meglio di fatto.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
-Terreno pertinenziale per deposito a cielo aperto	480,00	x	5 %	=	24,00
Totale:	480,00				24,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valore è ricompresa l'incidenza della piccola resede esclusiva posta sul lato sud del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	256,00	x	800,00	=	204.800,00
Valore superficie accessori:	24,00	x	800,00	=	19.200,00
					224.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 224.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 224.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Attività commerciale	256,00	24,00	224.000,00	224.000,00
				224.000,00 €	224.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **224.000,00**

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: € **44.800,00**

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: € **179.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La **piena proprietà** per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , su capannone ad uso **Attività Commerciale**, costituente porzione centrale del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, incastrato ai capannoni descritti al LOTTO 1 e al LOTTO 3, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, **Via Francesca Romea n.131**(Foto dal n°13 al n°18).

Il capannone, con la **superficie commerciale di circa mq.228,00**, ed altezza di circa ml.4,80, al controsoffitto, si eleva al solo piano terra ed corredato da resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno.

Composto da ampio locale per magazzino, deposito, ripostiglio, antibagno e servizio igienico.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **10**(Allegato n°21), **VIA FRANCESCA ROMEA N.131**, piano T, categoria C/1, classe 3[^], consistenza mq.204, superficie catastale totale mq.214, con la rendita di euro 9.650,72.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, capannoni di cui al LOTTO 1 e 3(subalterni 3 e 12), salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.680,00
Data della valutazione:	29/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dal primo sopralluogo, avvenuto il 13 novembre 2023, l'immobile è risultato nella disponibilità della



Società debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si veda LOTTO 0.

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:	

Si veda LOTTO 0.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Si veda LOTTO 0.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0".

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°1675 del 21 dicembre 1963, rilasciato ai *** DATO OSCURATO *** , per "Costruzione di un capannone ad uso industriale";

2)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla *** DATO OSCURATO *** , a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per "Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina";

3)-Denuncia Inizio Attività pratica n°1016 protocollo n°16728 del 8 agosto 2000, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** per "Cambio di destinazione d'uso con opere";

Attestazione di Agibilità Totale n°66 protocollo n°24683 del 6 dicembre 2000, presentata dalla *** DATO OSCURATO ***

4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio";

Con allegata "PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio".

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;

5)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°344/13 protocollo n°10558 del 6 maggio 2013, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso, frazionamento e piccole modifiche interne";

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 18 giugno 2013 protocollo n°14204, con termine dei lavori in data 18 giugno 2013;

Attestazione di Agibilità pratica n°402/13 protocollo n.14206 del 18 giugno 2013;

6)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19 protocollo n°2242 del 22 gennaio 2019, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Mutamento di destinazione d'uso di fondo artigianale in fondo commerciale con ampliamento mediante accorpamento di modesta porzione dell'u.i.u. confinante già a destinazione commerciale";

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 28 gennaio 2019 protocollo n.2822, con termine dei lavori in data 26 gennaio 2019;

Attestazione Asseverata di Agibilità pratica n°35/19 protocollo n.2825 del 28 gennaio 2019, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si veda LOTTO 0.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19**, sull'unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione dell'assenza della scaffalatura fissa a delimitazione del locale deposito, oltre lievi



differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Si evidenzia che la tettoia installata sul prospetto nord del fabbricato, regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, è stata smantellata (Foto n°13).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 24 gennaio 2019 Pratica n.LU0005541 (Allegato n°23), in atti dal 25 gennaio 2019 (n.1390.1/2019), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e destinazione, ad eccezione, al momento del sopralluogo, dell'assenza della scaffalatura che nella planimetria delimita il locale deposito.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rinvia al paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si veda LOTTO 0.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte sono allegate all' **Attestazione di Agibilità pratica n°402/13.**

BENI IN ALTOPASCIO VIA FRANCESCA ROMEA 131

ATTIVITÀ COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , su capannone ad uso **Attività Commerciale**, costituente porzione centrale del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, incastrato ai capannoni descritti al LOTTO 1 e al LOTTO 3, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, **Via Francesca Romea n.131** (Foto dal n°13 al n°18).

Il capannone, con la **superficie commerciale di circa mq.228,00**, ed altezza di circa ml.4,80, al controsoffitto, si eleva al solo piano terra ed corredato da resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno.

Composto da ampio locale per magazzino, deposito, ripostiglio, antibagno e servizio igienico.

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **10** (Allegato n°21), **VIA FRANCESCA ROMEA N.131**, piano T, categoria C/1, classe 3[^], consistenza mq.204, superficie catastale totale mq.214, con la rendita di euro 9.650,72.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, capannoni di cui al LOTTO 1 e 3 (subalterni 3 e 12), salvo se altri o come meglio di fatto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si veda LOTTO 0.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura portante, copertura con struttura metallica a volta con soprastante lastre in eternit, pluviali in pvc, la tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre di lamiera(Foto n°18).

Gli infissi esterni in alluminio a taglio termico pre-verniciato, i pavimenti con mattonelle in gres porcellanato, impianto elettrico del tipo industriale con tubazione esterna, quello di climatizzazione con split e motore esterno sulla facciata lato sud.

Il tutto in normali condizioni di uso e conservazione.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica(Allegato n°24), redatto per edificio non residenziale, 25 gennaio 2019, con validità fino al 25 gennaio 2029, risulta che l'edificio rappresentato dalla particella 178 subalterno 10, appartiene alla sotto riportata classe energetica globale:

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. Certificazione APE, trasmessa alla Regione Toscana, tramite portale "apaci", in data 25/01/2019.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
-Porzione capannone con destinazione commerciale	228,00	x	100 %	=	228,00
Totale:	228,00				228,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valore a metro quadro si è tenuto conto della copertura contenente fibre di amianto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,00 x 700,00 = **159.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 159.600,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **159.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Attività commerciale	228,00	0,00	159.600,00	159.600,00
				159.600,00 €	159.600,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **159.600,00**

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: € **31.920,00**

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: € **127.680,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , su capannone ad uso **Attività Commerciale** di ristorante, costituente porzione lato est del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, in aderenza, sul lato ovest, al capannone descritto al LOTTO 2, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, Via **Francesca Romea n.131**.

Il capannone, con la **superficie commerciale di circa mq.701,50**, di cui mq.631 con destinazione commerciale e mq.235 con destinazione magazzino, quest'ultima porzione, con la superficie raccordata di mq.70,50, è attualmente utilizzata dal conduttore del capannone di cui al LOTTO 1, al quale si rinvia per l'indennità di occupazione. Il tutto è corredato da resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno.

La porzione destinata a ristorante, è composta da ingresso che immette nell'ampia sala per la ristorazione con altezza di circa ml.4,00 al controsoffitto, dove, sul lato est sono posti i bagni con i relativi disimpegni con altezza di circa ml.3,00; nella parte sud in avancorpo del fabbricato, si trovano il vano ufficio con altezza di circa ml.2,90, il locale deposito, cucina e lavaggio piatti con altezza di circa ml.5,10, oltre disimpegni, servizi igienici, doccia e spogliatoio del personale con altezza di circa ml.2,90(Foto dal n°319 al n°34).

La porzione destinata a magazzino, con altezza di circa ml.4,85 al controsoffitto, è costituita da unico locale(Foto n°35 e n°36).

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **12**(Allegato n°25), VIA FRANCESCA ROMEA N.131, piano T, categoria D/8, con la rendita di euro 6.486,00.

Coerenze:

Con resede comune su tre lati, capannone di cui al LOTTO 2 (subalterno 10), salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	701,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 666.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 533.140,00



trova:

Data della valutazione:

29/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dal primo sopralluogo, avvenuto il 13 novembre 2023, l'immobile è risultato occupato da soggetti terzi.

Dalla comunicazione a mezzo PEC del 16 gennaio 2024 dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Lucca, a seguito interrogazione in Anagrafe Tributaria, è stato individuato il **“Preliminare contratto di locazione ad uso commerciale”** registrato in data 7 luglio 2022 al n.2651, serie IIII, **antecedente il pignoramento**, stipulato in data 30 maggio 2022 fra: *** DATO OSCURATO *** , parte locatrice, in persona del legale rappresentante pro-tempore *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** , parte conduttrice, rappresentata dal *** DATO OSCURATO *** .

Il contratto ha durata di anni sei e decorrenza dal 1° giugno 2022, alla scadenza, qualora non sia stato preventivamente disdettato da una delle parti mediante lettera raccomandata a/r da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato di sei in sei anni.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito come segue:

-1° annualità, dal 1° mese al 12° mese €1.413,90= (euro millequattrocentotredici/90) oltre iva, a partire dal 1° settembre 2022;

-2° annualità,

a. dal 13° mese al 20° mese €1.413,90= (euro millequattrocentotredici/90) oltre iva,;

b. dal 21° mese al 24° mese €1.800,00 (euro milleottocento/00) oltre iva;

-3° annualità, dal 25° mese al 36° mese €1.800,00 (euro milleottocento/00) oltre iva,;

-4° annualità, dal 37° mese al 48° mese €1.800,00 (euro milleottocento/00) oltre iva,;

-5° annualità, dal 49° mese al 60° mese €1.800,00 (euro milleottocento/00) oltre iva,;

-6° annualità, dal 61° mese al 72° mese €1.800,00 (euro milleottocento/00) oltre iva.

A scomputo dei lavori eseguiti sull'immobile oggetto del contratto di locazione, e saldati dal conduttore, per complessivi €28.278,00 (euro ventottomiladuecentosettantotto/00) più iva, le parti hanno stabilito che detto importo corrisponde alle 20 mensilità di cui sopra nel dettaglio, e pertanto per tali mensilità nulla è dovuto dal Conduttore.

A partire dal 21° mese il canone è corrisposto in rate mensili anticipate, entro il giorno 10 di ciascun mese.

Allo scadere dei 12 anni, la parte Locatrice si è resa disponibile alla proroga della locazione, pertanto se la parte Conduttrice confermerà la stessa il contratto si rinnoverà ulteriormente e lo stesso avrà un canone, concordato tra le parti, pari a €30.000,00 (euro trentamila/00) annui oltre iva da corrispondere in 12 rate mensili anticipate, di €2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, dopo lo scadere dei 12 anni, la parte Locatrice non intenda proseguire la locazione, lo stesso si impegna sin da ora a non avviare una nuova attività di ristorazione presso i locali in oggetto, né in proprio né attraverso nuove locazioni.

Si precisa che, attualmente, il conduttore detiene ed utilizza la sola porzione dell'unità immobiliare ad uso commerciale (Allegato n°26-velatura verde), **mentre la porzione ad uso deposito** (Allegato n°26-velatura gialla), resa autonoma a seguito chiusura della porta di comunicazione (Allegato n°26-velatura rossa) ed utilizzata dal conduttore del LOTTO 1. Il tutto rappresentato dal subalterno 12 della particella 178.



Nel contratto di locazione, è previsto che nel caso in cui il locatore necessiterà di tale porzione per gli usi a lui convenuti, lo stesso provvederà a propria cura e spese a frazionare le due porzioni, sia a livello urbanistico che catastale, senza alcun niente sia dovuto dal conduttore.

Per la verifica della congruità del canone di locazione e dell'indennità di occupazione, si rinvia alla specifica relazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si veda LOTTO 0.

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:

Si veda LOTTO 0.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Si veda LOTTO 0.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0".

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2680 del 27 giugno 1968, rilasciato ai *** DATO OSCURATO *** , per "Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti";

2)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2709 del 17 agosto 1968, rilasciato ai *** DATO OSCURATO *** per "Costruzione di un opificio industriale per uso magazzino cereali e fertilizzanti";

3)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla *** DATO OSCURATO *** , a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per "Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina";

4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°904 protocollo n°6651 del 28 marzo 2000, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Cambio di destinazione d'uso con opere";

Attestazione di Agibilità Totale n°18 protocollo n°9005 del 28 aprile 2000, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** ;

5)-Denuncia Inizio Attività pratica n°1016 protocollo n°16728 del 8 agosto 2000, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Cambio di destinazione d'uso con opere";

6)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio";

Con allegata "PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio".

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010;

7)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°344/13 protocollo n°10558 del 6 maggio 2013, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso, frazionamento e piccole modifiche interne";

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 18 giugno 2013 protocollo n°14204, con termine dei lavori in data 18 giugno 2013;

8)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°20/19 protocollo n°2242 del 22 gennaio 2019, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Mutamento di destinazione d'uso di fondo artigianale in fondo commerciale con ampliamento mediante accorpamento di modesta porzione dell'u.i.u. confinante già a destinazione commerciale";

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 28 gennaio 2019 protocollo n.2822, con termine dei lavori in data 26 gennaio 2019;

9)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°470/22 protocollo n°15206 del 14 giugno 2022, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** - Dichiarata Irricevibile;

10)-Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°593/22 protocollo n°18004 del 11 luglio 2022, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Modifiche interne ed esterne a unità commerciale esistente, per apertura di una nuova attività di Ristorazione, compresa la bonifica della copertura in eternit";



Attestazione Asseverata di Agibilità protocollo pratica n°658/22 protocollo n°20583 dell'8 agosto 2022, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Si veda LOTTO 0.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica n°593/22**, sull'unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione della chiusura della porta di collegamento con l'altra porzione del capannone, detenuta senza titolo, come magazzino, dal conduttore del capannone descritta al LOTTO 1, oltre lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Si evidenzia che la tettoia installata sul prospetto nord della porzione di capannone adibito a magazzino, regolarizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, è stata smantellata.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato, con apertura della porta di collegamento tra il magazzino e il ristorante.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 5 agosto 2022 Pratica n.LU0051557(Allegato n°27), in atti da pari data (n.51557.1/2022), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e destinazione, ad eccezione, che al momento del sopralluogo, è stata rilevata la chiusura della porta di collegamento con l'altra porzione del capannone, detenuta senza titolo, come magazzino, dal conduttore del capannone descritto al LOTTO 1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rinvia al paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si veda LOTTO 0.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte sono allegare all' **Attestazione Asseverata di Agibilità pratica n°658/22**.

BENI IN ALTOPASCIO VIA FRANCESCA ROMEOA 131

ATTIVITÀ COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** *** DATO



OSCURATO *** , su capannone ad uso **Attività Commerciale** di ristorante, costituente porzione lato est del più ampio complesso edilizio con varie destinazioni, in aderenza, sul lato ovest, al capannone descritto al LOTTO 2, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU), Via Francesca Romea n.131**.

Il capannone, con la **superficie commerciale di circa mq.701,50**, di cui mq.631 con destinazione commerciale e mq.235 con destinazione magazzino, quest'ultima porzione, con la superficie raccordata di mq.70,50, è attualmente utilizzata dal conduttore del capannone di cui al LOTTO 1, al quale si rinvia per l'indennità di occupazione. Il tutto è corredato da resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno.

La porzione destinata a ristorante, è composta da ingresso che immette nell'ampia sala per la ristorazione con altezza di circa ml.4,00 al controsoffitto, dove, sul lato est sono posti i bagni con i relativi disimpegni con altezza di circa ml.3,00; nella parte sud in avancorpo del fabbricato, si trovano il vano ufficio con altezza di circa ml.2,90, il locale deposito, cucina e lavaggio piatti con altezza di circa ml.5,10, oltre disimpegni, servizi igienici, doccia e spogliatoio del personale con altezza di circa ml.2,90(Foto dal n°319 al n°34).

La porzione destinata a magazzino, con altezza di circa ml.4,85 al controsoffitto, è costituita da unico locale(Foto n°35 e n°36).

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **12**(Allegato n°25), VIA FRANCESCA ROMEA N.131, piano T, categoria D/8, con la rendita di euro 6.486,00.

Coerenze:

Con resede comune su tre lati, capannone di cui al LOTTO 2 (subalterno 10), salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si veda LOTTO 0.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nelle relazione allegata all'Attestazione Asseverata di Agibilità, è riportato che il fabbricato si eleva in muratura portante, copertura con struttura metallica, soprastanti pannelli leggeri coibentati e controsoffitto con pannelli REI.

Gli infissi esterni in alluminio a taglio termico pre-verniciato, i pavimenti con mattonelle in gres porcellanato. L'impianto elettrico sottotraccia, quello di estrazione e trattamento aria climatizzazione con split e motore esterno sulla facciata lato est del fabbricato. Le pensiline sono in cemento armato.

In ottime condizioni di uso e conservazione la porzione ad uso ristorante, mentre in cattive condizioni di uso e conservazione la porzione di capannone ad uso magazzino, con importanti infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura(Foto n°37 e n°38).

Dall'Attestato di Prestazione Energetica(Allegato n°28), redatto per edificio non residenziale, in data 8 agosto 2022, con validità fino all'8 agosto 2032 risulta che l'edificio rappresentato dalla particella 178 subalterno 12, appartiene alla sotto riportata classe energetica globale.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. Certificazione APE, trasmessa alla Regione



Toscana, tramite portale "SIERT", in data 8 agosto 2022.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Porzione capannone con destinazione commerciale	631,00	x	100 %	=	631,00
-Porzione capannone con destinazione magazzino	235,00	x	30 %	=	70,50
Totale:	866,00				701,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la porzione di capannone con destinazione a magazzino, nell'indice di raccordo "rapporto mercantile", oltre alla destinazione rispetto alla porzione principale ad uso attività commerciale, si è tenuto conto della copertura contenente fibre di amianto e del cattivo stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 701,50 x 950,00 = **666.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 666.425,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 666.425,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Attività commerciale	701,50	0,00	666.425,00	666.425,00
				666.425,00 €	666.425,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 666.425,00**

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: **€ 133.285,00**

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: **€ 533.140,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** , su fabbricato da terra a tetto ad uso **Uffici, magazzino e servizi igienici**, elevato su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, corredato da ampia resede esclusiva su due lati, sulla quale insistono le rampe di accesso, nonché piccola resede sul fronte principale dove è collocata la pesa a ponte con bascula interrata, oltre resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, **Via Francesca Romea n.131**(Foto dal n°39 al n°46).

La palazzina, con la **superficie commerciale di circa mq.389**, è composta:

- al piano seminterrato, con altezza di circa ml. 2,48, da locale per garage con portone basculante, due locali per magazzino e servizi igienici(Foto dal n°47 al n°50);
- al piano terra, con altezza di circa ml.3,18, da atrio con rampa scale per raggiungere il piano superiore, tre locale per uffici, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico(Foto dal n°51 al n°56);
- al piano primo, con altezza di circa ml.3,20, da atrio di arrivo, locale segreteria, locale direzione, sala riunioni, spogliatoio, disimpegno e due servizi igienici(Foto dal n°57 al n°60).

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **13**(Allegato n°29), **VIA FRANCESCA ROMEA N.131**, piano S1-T-1, categoria D/8, con la rendita di euro 2.101,04.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, particelle 203, 175 e 17, salvo se altri o come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	389,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 264.520,00
Data della valutazione:	29/05/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dal primo sopralluogo, avvenuto il 13 novembre 2023, l'immobile è risultato occupato da soggetti terzi.

Dalla comunicazione a mezzo PEC del 6 febbraio 2024 dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pescia, a seguito interrogazione in Anagrafe Tributaria, è stato individuato il contratto di locazione registrato in data 3 dicembre 2020 al n.2304, serie IIIT, **antecedente il pignoramento**, stipulato in data 1° novembre 2020 fra: parte locatrice, in persona del legale rappresentante pro-tempore *** DATO OSCURATO *** e la *** DATO OSCURATO *** , parte conduttrice, in persona del Presidente *** DATO OSCURATO ***

Il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, con possibilità di parte conduttrice di subaffittare parzialmente l'immobile sempre rimanendo nella destinazione d'uso a cui è destinato, ha durata di anni sei e decorrenza dal 1° novembre 2020. Alla scadenza, qualora non sia stato preventivamente disdettato da una delle parti mediante lettera raccomandata a/r da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza, si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni e così per le scadenze successive.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in €6.600,00= (euro seimilaseicento/00) oltre iva, da pagarsi in 12 rate mensili rate mensili di euro 550,00= /cinquecentocinquanta/00), entro il giorno 10 di ogni mese, con inizio dal 10 gennaio 2021.

Per la verifica della congruità del canone di locazione e dell'indennità di occupazione, si rinvia alla specifica relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si veda LOTTO 0.

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:	
<u>Si veda LOTTO 0.</u>	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

Si veda LOTTO 0.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto possibile, sono riportati i titoli edilizi di interesse del fabbricato in oggetto, rinviando comunque al punto "7.1" del "LOTTO 0".

1)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2486 del 18 novembre 1967, rilasciato ai *** DATO OSCURATO *** , per "Costruzione di un nuovo edificio ad uso ufficio, muro di cinta con sovrastante ringhiera e demolizione di alcuni fabbricati";

2)-Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2505 del 2 dicembre 1967, rilasciato ai *** DATO OSCURATO *** Variante alla n.2486, per "Costruzione di un piano seminterrato da aggiungere al progetto principale";

3)-Concessione Edilizia in Sanatoria n°682 del 28 dicembre 2006, rilasciata alla *** DATO OSCURATO *** , a seguito Domanda di Condono Edilizio ai sensi dell'articolo 35 della Legge 47/85, presentata in data 31 maggio 1986 con protocollo n.8019, per "Modifiche prospettiche ed interne ad immobile per uffici, modifica prospetti e realizzazione pensilina";

4)-Denuncia Inizio Attività pratica n°555 protocollo n°29519 del 23 dicembre 2008, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Revisione del manto di copertura-sostituzione dei pluviali e ripresa dei pilastri in c.a.";

5)-Denuncia Inizio Attività pratica n°74 integrata in data 17 settembre 2010, presentata dalla *** DATO OSCURATO *** , per "Interramento di n.2 cisterne idriche per l'impianto antincendio";

Con allegata "PLANIMETRIA GENERALE DELLA ZONA-individuazione, calcolo e verifica superficie standard a parcheggio".

Comunicazione di Fine dei Lavori in data 23 ottobre 2010 protocollo n.23954, con termine dei lavori in data 20 ottobre 2010.

Il fabbricato è privo del Certificato di Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Si veda LOTTO 0.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale allegato al **Nulla osta per esecuzione lavori edili n°2505 del 2 dicembre 1967**, sul quale non sono riportati il prospetto sud ed est del fabbricato, sull'unità immobiliare non sono state rilevate difformità, ad eccezione della diversa distribuzione al piano seminterrato, al piano terra e dell'uso improprio di alcuni vani, oltre lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021. Non è stato rintracciato il titolo per la sistemazione esterna.

Per quanto non autorizzato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimessione in pristino con quanto autorizzato, o se ne ricorrono le condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 2 dicembre 2019 Pratica n.LU0083246(Allegato n°30), in atti da pari data (n.22807.1/2019), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e destinazione, ad eccezione della diversa distribuzione al piano seminterrato, al piano terra e dell'uso improprio di alcuni vani.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rinvia al paragrafo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si veda LOTTO 0.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte e l'Attestato di Prestazione Energetica che dal contratto di locazione risulta consegnato al conduttore.

BENI IN ALTOPASCIO VIA FRANCESCA ROMEA

**FABBRICATO AD USO MAGAZZINO, DEPOSITO E
UFFICI**

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla *** DATO OSCURATO *** , su fabbricato da terra a tetto ad uso **Uffici, magazzino e servizi igienici**, elevato su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato, corredato da ampia resede esclusiva su due lati, sulla quale insistono le rampe di



accesso, nonché piccola resede sul fronte principale dove è collocata la pesa a ponte con bascula interrata, oltre resede comune a servizio anche degli altri immobili che insistono sullo stesso lotto di terreno, posto nel Comune di **ALTOPASCIO (LU)**, Via Francesca Romea n.131(Foto dal n°39 al n°46).

La palazzina, con la **superficie commerciale di circa mq.389**, è composta:

- al piano seminterrato, con altezza di circa ml. 2,48, da locale per garage con portone basculante, due locali per magazzino e servizi igienici(Foto dal n°47 al n°50);
- al piano terra, con altezza di circa ml.3,18, da atrio con rampa scale per raggiungere il piano superiore, tre locale per uffici, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico(Foto dal n°51 al n°56);
- al piano primo, con altezza di circa ml.3,20, da atrio di arrivo, locale segreteria, locale direzione, sala riunioni, spogliatoio, disimpegno e due servizi igienici(Foto dal n°57 al n°60).

Identificazione catastale:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Altopascio**, al giusto conto, nel foglio **14**, particella **178** subalterno **13**(Allegato n°29), VIA FRANCESCA ROMEA N.131, piano S1-T-1, categoria D/8, con la rendita di euro 2.101,04.

Coerenze:

Con resede comune su due lati, particelle 203, 175 e 17, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Si veda LOTTO 0.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva con struttura portante in cemento armato, con tamponature in mattoni a faccia-vista, copertura con manto in laterizio, pluviali in rame, il terrazzo con ringhiera in ferro.

Gli infissi in alluminio, quelli esterni protetti da avvolgibili in pvc, i pavimenti con mattonelle in gres porcellanato, le pareti divisorie del piano terra, con strutture in alluminio e vetro ed in parte in cartongesso, i servizi igienici con sanitari, la scala interna di collegamento del piano terra al piano primo, con gradini in marmo, ringhiera in ferro con pannelli in vetro e corrimano in legno, il locale destinato a garage con porta basculante in lamiera. L'impianto di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, non funzionante, al piano terra di climatizzazione con split e motore esterno sulla facciata principale e su quella posteriore, quello elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno a canaletta. La resede esclusiva utilizzata come deposito a cielo aperto, la pesa a ponte con bascula interrata e macchinario di controllo interno al fabbricato, non è funzionante Foto dal n° al n°).

Il tutto in normali condizioni di uso e conservazione(Foto n°61 e n°62).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
-Piano seminterrato con destinazione a deposito	142,00	x	50 %	=	71,00
-Piano terra con destinazione a magazzino	142,00	x	100 %	=	142,00



-Pian primo con destinazione a uffici pertinenziali ai sottostanti locali	142,00	x	100 %	=	142,00
-Resede esclusiva	680,00	x	5 %	=	34,00
Totale:	1.106,00				389,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 389,00 x 850,00 = **330.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 330.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 330.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	Fabbricato ad uso magazzino, deposito e uffici	389,00	0,00	330.650,00	330.650,00
				330.650,00 €	330.650,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 330.650,00
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:	€ 66.130,00
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:	€ 264.520,00

data 29/05/2024

il tecnico incaricato
Geometra Giovanni Leonardi

