

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -
Giudice Delegato: Ill.mo Dott. Carmine CAPOZZI

Liquidazione Giudiziale n° 68 / 2023

Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore
Dott. Davide MARCHI

Perizia Tecnica di Stima

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1.399, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente conferisce al Dottor Davide Marchi, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società

con sede a

, rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n. 68/2023, Sentenza n. 79/2023 pubblicata il 12 settembre 2023, Repertorio n. 136/2023 del 19 settembre 2023, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili della predetta società.

PREMESSO

- che la società in Liquidazione Giudiziale, risulta essere titolare dei diritti della piena proprietà su un capannone ad uso artigianale sito in Comune di Lucca, Frazione San Pietro a Vico, Via Comunale dell'Acquacalda n. 3207/F;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un LOTTO UNICO che individuerà i beni oggetto di perizia;

- che il Consulente della Curatela ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali e ipo-trascrizionali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, oltre alle ricerche effettuate presso l'U.O. 7.1 - Sportello Unico Edilizia Privata, del Comune di Lucca;

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza

commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita "*due diligence*" ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la "*due diligence*" è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i *rating* e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

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

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un'epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (*asking price*), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, 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;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti “web” del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

... determinazione del *Valore di Massima Frequenza* unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del *Valore di Massima Frequenza* unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;

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

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati “a corpo” e “non a misura”.

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

••• LOTTO UNICO •••



Proprietà:

con sede in

Codice fiscale e numero di iscrizione
presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria
Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord-Ovest Numero
R.E.A.:

Oggetto:

La piena proprietà su porzione sud-ovest del complesso industriale sito in
Comune di Lucca, frazione San Pietro a Vico, Via Comunale dell'Acquacalda
n. 3207/F, denominato e precisamente
capannone ad uso artigianale, prevalentemente sviluppato al piano terra ed in
piccola parte su due piani, composto, al piano terra, da ampio locale per la
produzione nel quale è stata ricavata una zona soppalcata per deposito, oltre ad
un'appendice verso est su due piani suddivisa, al piano terra, in ingresso,
disimpegno, due uffici, bagno con antibagno, spogliatoio con doccia e scale di
collegamento con il piano primo ad essa sovrastante composto da disimpegno,
ufficio, bagno con antibagno e doccia.

Il tutto corredato dai diritti di comproprietà su tutte le parti comuni come
per legge, destinazione e titoli di provenienza, ed in particolare sulla resede
comune, posta al piano terra, circostante l'intero complesso, censita al Catasto
Fabbricati al Foglio 81 particella 937 sub 9, quale bene comune non censibile
ai subalterni 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 e 11.

Da Regolamento di Condominio risultano assegnati in uso esclusivo
all'immobile in oggetto dodici posti auto identificati dai nn. 49-50-51-52-53-
54-55-56-57-58-59-60 insistenti sulla resede condominiale identificata dal
subalterno 9 del mappale 937 del foglio 81.

Attualmente il capannone si presenta suddiviso, in assenza di titolo, in
due porzioni attraverso la realizzazione di una parete in prosecuzione della
parete centrale di divisione dall'unità confinante (in catasto sub. 7), porzioni
che risultano una nella disponibilità della fallita società (porzione nord) e
l'altra, unitamente ai servizi e agli uffici, nella disponibilità della società
(porzione sud), in forza di contratto di locazione del 2
febbraio 2016, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Lucca in data 23 febbraio

2016 al n. 000896 serie 3T, rinnovato nella scadenza fino al 31 gennaio 2028.

La società conduttrice ha comunicato alla Curatela della Liquidazione Giudiziale la volontà di recedere dal contratto di locazione sopra indicato a decorrere dal 30 settembre 2024 impegnandosi a rilasciare l'immobile nella disponibilità della Curatela entro tale data, libero da persone e cose ad essa appartenenti.

Confini:

L'unità immobiliare confina complessivamente con subalterni 9, 6 e 7, tutti del mappale 937 del foglio 81 del Catasto di Lucca, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

Referenze Catastali:

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio **81**, particella **937**, subalterno **8**, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza 582 mq., Superficie Catastale totale 619 mq., Rendita Catastale € 2.013,87, derivante dalla Variazione della Destinazione del 6 aprile 2000 protocollo n. 59835 “fabbricato in corso di costruzione - fabbricato ultimato” (n. 1424.1/2000), a sua volta derivante dalla Costituzione del 12 agosto 1999 “in corso di costruzione” (n. A01961.1/1999).

La resede comune circostante l'intero complesso è censita al Catasto Fabbricati nel foglio 81 particella 937 subalterno 9, bene non censibile comune ai subalterni 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 e 11.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

Da quanto è stato possibile rilevare, la planimetria dell'unità immobiliare depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, NON corrisponde con lo stato rilevato in sede di sopralluogo in ordine alla rappresentazione dei luoghi e alla indicazione delle altezze (manca la rappresentazione della suddivisione in due porzioni nonchè la rappresentazione del vano ricavato in angolo nord-ovest della porzione sud-opere realizzate in assenza di titolo- e le altezze della zona servizi e uffici ai piani terra e primo indicate sui grafici non coincidono con quelle misurate).

Ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni

di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere con lo stato dei luoghi.

L'eventuale aggiornamento della posizione catastale dell'immobile è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Provenienza Ventennale:

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta alla società
in forza di contratto di compravendita ai rogiti del
Notaio Agata Capo di Viareggio (LU) del 15 luglio 2020, repertorio n. 11.222,
trascritto a Lucca il 16 luglio 2020 al n. 6256 di registro particolare, da poteri
dei soci della società con
sede in
Codice Fiscale

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che:

- con atto di compravendita, ai rogiti del notaio Fabio Monaco, stipulato
in data 3 dicembre 1999, repertorio n. 21192, trascritto a Lucca il 20 dicembre
1999 al n. 12796, la Società con sede in
acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto, corredato dai diritti
di comproprietà sulla resede condominiale rappresentata dal sub. 9, allo scopo
di concederlo in locazione finanziaria alla Società

originaria parte acquirente ed ex parte utilizzatrice,
denominazione modificata in
a seguito di atto ai rogiti di Giuseppe Losito,
del 16 giugno 2008, repertorio n. 71021, registrato a Lucca il 17 giugno 2008 al
n. 6167);

- con atto di compravendita ai rogiti del notaio Giampiero Piva, stipulato
in data 8 settembre 2008, repertorio n. 57457, trascritto a Lucca il giorno 11
settembre 2008, la Società con sede in codice
fiscale n. vendeva alla Società
con sede in codice fiscale n.
l'immobile in oggetto;

- con atto di mutamento di denominazione sociale per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Domenico Costantino del 24 dicembre 2013, repertorio n. 103069, la Società

a mezzo dei soci modificava la propria ragione sociale in

• Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili •

• Trascrizioni:

1) Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Lucca in data 23 ottobre 2023 al n° 13.482 di registro particolare a favore della “Massa dei Creditori”, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 19 settembre 2023 repertorio n° 136/2023 contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società con sede a Lucca, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio di mappa 81, mappale 937, subalterno 8.

• Iscrizioni:

1) Ipoteca Volontaria iscritta a Lucca il 16 luglio 2020 al n° 1361 di registro particolare in ordine a contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Agata Capo di Viareggio (LU) del 15 luglio 2020, repertorio n. 11.223, a garanzia di € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, a favore di

con sede a c.f.: contro
con sede a sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio di mappa 81, mappale 937, subalterno 8.

Servitù attive e passive:

Servitù passiva di passo e di irrigazione, costituita con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Giuseppe Losito di Lucca in data 15 dicembre 1993, repertorio n. 121 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale ai rogiti de medesimo Notaio del 28 giugno 1994, repertorio n. 47817, registrato a Lucca il 30 giugno 1994 al n. 2126 ed ivi trascritto il 2 luglio 1994 al n. 7021 di registro particolare; al riguardo si segnala che durante le operazioni di sopralluogo sono stati individuati sulla recinzione del compendio posta lungo i

lati sud-est e sud-ovest, nei pressi dell'unità esaminata, due cancelli pedonali che mettono in comunicazione le particelle catastali 840 e 248 di proprietà di terzi, con il lato sud dell'area di resede comune identificata dal subalterno 9.

Inoltre, vista la natura del compendio di cui l'unità immobiliare è porzione, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Vincoli:

Costituzione di Vincolo a favore del COMUNE DI LUCCA con sede a Lucca (LU), codice fiscale 00378210462, con atto ai rogiti del Notaio Francesco DE STEFANO di Bagni di Lucca (LU) in data 30 marzo 1999, repertorio n. 15.283, trascritto a Lucca in data 31 marzo 1999 al n. 3.068 di registro particolare, contro _____ con sede a Lucca (LU), codice fiscale _____ inerente il rispetto degli indici urbanistici previsti per la superficie di mq. 6.430 del terreno sul quale è stato costruito il compendio di cui l'unità immobiliare in esame è parte.

Si segnalano altresì tutti i vincoli e gli obblighi nascenti dal Regolamento di Condominio del compendio immobiliare, con allegate tabelle millesimali, che trovasi allegato all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero PIVA di Lucca in data 1 marzo 2000, repertorio n. 36.456, trascritto a Lucca in data 3 marzo 2000 al n. 2.278 di registro particolare

Si precisa infine che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e di Piano Operativo Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

Intestazione dei beni, stato dell'immobile, possesso,

condominio e altre notizie:

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare descritta risulta intestata alla società in liquidazione per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) Circa lo stato di occupazione dell'immobile al momento del sopralluogo del 4 gennaio 2024:

- la Società con sede in risulta nella detenzione della porzione sud dell'immobile a seguito di contratto di locazione stipulato fra la società (a cui è subentrata la società in liquidazione a far data dal 15 luglio 2020) sottoscritto in data 2 febbraio 2016, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Lucca in data 23 febbraio 2016 al n. 000896 serie 3T, della durata di anni 6 (sei) rinnovabile di eguale periodo. La società in liquidazione ebbe anch'essa a sottoscrivere con la società in data 1 aprile 2016, un contratto di locazione avente ad oggetto la porzione nord dell'immobile registrato all'Agenzia dell'Entrate di Lucca in data 5 aprile 2016 al n. 001598 serie 3T, della durata di anni sei, rinnovabile di eguale periodo. Al riguardo si segnala che, a seguito di esplicita richiesta prodotta per PEC dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Lucca in merito all'esistenza o meno di contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in questione, l'Agenzia medesima ha risposto, stesso mezzo, in data 27 dicembre 2023, comunicazione protocollo n. 142.571, che l'immobile di cui trattasi, prima dell'acquisto avvenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Capo Agata registrato presso l'U.T. Lucca alla serie 1T, n. 2969 del 16/07/2020, “ . . . era condotto in locazione dalla stessa in virtù di contratto di locazione stipulato il 01/04/2016 e registrato telematicamente presso l'U.T. Lucca alla serie 3T n. 1598 in data 05/04/2016 (vds allegato 1); tale contratto – nonostante il passaggio di proprietà dell'immobile del 2020 – risulta formalmente ancora attivo ed è stato prorogato fino al 31/03/2028”. La succitata risposta dell'AdE non fa alcun riferimento al contratto in essere con la Società

sottoscritto in data 2 febbraio 2016, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Lucca in data 23 febbraio 2016 al n. 000896 serie 3T. Al fine di avere chiarimenti in merito alla mancata indicazione nella risposta formulata del

succitato contratto, lo scrivente ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate richiesta a mezzo PEC in data 8 gennaio 2024 assunta al protocollo n. 1629, a cui ha fatto seguito la risposta, stesso mezzo, del 15 gennaio 2024 protocollo n. 5163 del seguente tenore:

“ In riferimento all’istanza iniziale pervenuta tramite PEC in data 29/11/2023 prot. 131783 e della successiva richiesta di approfondimento pervenuta stesso mezzo in data 08/01/2024 prot. 1629, dal riscontro compiuto nella banca dati di registro dell’Anagrafe Tributaria è stato rilevato che:

- Il contratto di locazione n. 896 registrato alla serie 3T in data 23/02/2016 presso l’U.T. Lucca aveva come parti originarie del contratto la società (c.f. in veste di locatore e la società (c.f. in veste di conduttore.

- In data 15/07/2020 la società subentra alla società nel ruolo di conduttore.

- Il contratto di locazione in questione ha ad oggetto l’immobile catastalmente identificato nel Comune di Lucca al foglio 81, mappale 937 subalterno 8 ed aveva durata iniziale dal 02/02/2016 al 31/01/2022, successivamente prorogato al 31/01/2028. Risulta pertanto a tutt’oggi attivo.”.

La società conduttrice ha comunicato alla Curatela della Liquidazione Giudiziale la volontà di recedere dal contratto di locazione sopra indicato a decorrere dal 30 settembre 2024 impegnandosi a rilasciare l’immobile nella disponibilità della Curatela entro tale data, libero da persone e cose ad essa appartenenti.

b) Condominio:

- l’Amministrazione Condominiale dell’intero complesso immobiliare denominato codice fiscale di cui l’unità in esame è parte, è affidata con studio in (tel.

Da informazioni assunte direttamente dall’amministrazione condominiale è risultato che alla data del 27 marzo 2024:

--non risultano essere stati deliberati lavori straordinari;

--i bilanci relativi al consuntivo 2021-2022 e al preventivo 2022-2023 sono stati approvati e risultano di prossima approvazione il consuntivo 2022-

2023 e al preventivo 2023-2024;

--sussiste un debito, per l'anno precedente e per quello in corso, nei confronti del condominio per quote non versate pari ad Euro 2.267,00;

--non risultano cause civili pendenti;

--per il compendio è vigente un Regolamento di Condominio con allegate tabelle millesimali che trovasi allegato all'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero PIVA di Lucca in data 1 marzo 2000, repertorio n. 36.456, trascritto a Lucca in data 3 marzo 2000 al n. 2.278 di registro particolare;

--le attuali tabelle millesimali delle proprietà attribuiscono all'immobile in esame 234 millesimi di proprietà generale (Tabella A);

--da Regolamento di Condominio risultano assegnati in uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto dodici posti auto identificati dai nn. 49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60 insistenti sulla resede condominiale identificata dal subalterno 9 del mappale 937 del foglio 81 e disposti lungo il lato di sud-est della medesima;

- si rammenta che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n. 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente;

c) Al momento del sopralluogo, nell'immobile e sull'area esterna comune in prossimità dell'unità esaminata, era presente diverso materiale non meglio identificato apparentemente ricollegabile a scarti o rifiuti o similari. Ogni attività, onere e spesa di indagine, rimozione, smaltimento ed eventuale bonifica dei luoghi, se non imputabili a terzi soggetti o alla cui soluzione debba essere chiamato il "condominio", risulterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'emissione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

d) I confini del compendio immobiliare risultano individuati dalle recinzioni presenti sui luoghi e NON sono stati sottoposti a verifica da parte dello scrivente;

e) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare. Al riguardo è doveroso segnalare che, a seguito della suddivisione dell'immobile in due parti,

gli impianti a servizio di ogni singola porzione risultano avere commistioni e interferenze con l'altra e viceversa (anche con riferimento alla fornitura primaria) non meglio individuati. In relazione a ciò si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

f) In allegato al contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Agata Capo di Viareggio (LU) del 15 luglio 2020, repertorio n. 11.222, trascritto a Lucca il 16 luglio 2020 al n. 6256 di registro particolare risulta l'Attestato di Prestazione Energetica codice certificato 2015_09_21-01555140464-013_2015 redatto in data 21 settembre 2015 dal Perito Industriale Andrea Colelli di Lucca, che attribuisce all'unità immobiliare in esame la classe energetica "G" con una prestazione energetica globale di 36,24 Kwh/mq.-anno;

g) La proprietà, nella persona del legale rappresentante della società in liquidazione, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato a verbale quanto segue:

- l'immobile esaminato risulta in parte nella disponibilità della società in liquidazione e in parte locato alla società come da copia del contratto di locazione inviato per email allo scrivente;

- per quanto a sua conoscenza non sono presenti liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto l'unità immobiliare in questione;

- l'immobile è servito di acqua attraverso un pozzo condominiale dotato di sistema di depurazione. Il gas è approvvigionato attraverso un serbatoio interrato comune, mentre gli scarichi sono convogliati nella fognatura comunale. L'energia elettrica è garantita da allaccio alla rete pubblica;

- di non essere in possesso delle certificazioni degli impianti e di ignorare se l'inquilino le possedeva;

- oltre al serbatoio del gas è presente una cisterna interrata a servizio sia dell'impianto antincendio, sia di un'attività del compendio.

Il signor _____ ha altresì riferito a verbale di problematiche di infiltrazione di acqua dalla copertura condominiale (non gravanti l'unità immobiliare di proprietà della _____ ma alla cui soluzione partecipa ogni volta l'intero condominio.

h) Sulla presente vendita non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

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

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- 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;

- 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, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o

bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- 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 immobiliare esaminata 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 in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, 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;

- 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;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo

descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistico-edilizia:

Le ricerche dei titoli edilizi è stata eseguita dallo scrivente attraverso il portale “web” del Comune di Lucca utilizzando lo specifico servizio consultabile alla pagina “consultazione pratiche edilizie on-line” utilizzando i seguenti dati:

- identificativi catastali attuali e storici dell'immobile;
- nominativi delle diverse società che si sono alternate alla proprietà dell'immobile;
- nominativi conosciuti degli amministratori o soci delle diverse società che si sono alternate alla proprietà dell'immobile.

Considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, vuoi per il numero di nominativi ispezionati, vuoi perchè gli atti potrebbero essere intestati a soci o amministratori non conosciuti e/o individuati, lo scrivente non si sente di escludere che esistano altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati.

Ad ogni buon fine, comunque, in relazione a quanto individuato dal

sottoscritto Consulente, è emerso che il compendio immobiliare di cui risulta porzione l'unità immobiliare esaminata, è stato costruito a seguito del rilascio da parte del Comune di Lucca, in data 5 maggio 1999, della Concessione Edilizia n. 348 alla società _____ con oggetto “costruzione di fabbricato ad uso artigianale-industriale”, successivamente sostituita dalla Concessione Edilizia n. 131 rilasciata dal Comune di Lucca in data 21 febbraio 2000 alla società _____ con oggetto “costruzione di fabbricato ad uso artigianale-industriale per complessive otto unità immobiliari - sostituzione della C.E. 348/99”.

Successivamente al rilascio del suddetto titolo edilizio sono stati individuati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività n. 714 depositata al Comune di Lucca il 24 maggio 2000, avente ad oggetto “modifiche esterne, realizzazione locali tecnici e realizzazione di passo carrai”, asseverata dall'architetto Lorenzo Pieri di Lucca.

Fra la documentazione esaminata e messa a disposizione del sottoscritto dal Comune di Lucca, non è stato rintracciato il certificato di collaudo delle strutture mentre, nella C.E. n. 131/2000, è stata individuata la certificazione attestante la conformità dell'immobile ai progetti approvati nonché la sua agibilità, resa ai sensi dell'articolo 11 della Legge Regione Toscana 14 ottobre 1999 n. 52, dall'arch. Lorenzo Pieri iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca al n. 41, prodotta al Comune di Lucca in data 28 febbraio 2000 ed ivi acquisita al n. 12094 di protocollo generale e al n. 1417 di protocollo dell'edilizia privata.

Dalla consultazione della cartografia delle destinazioni urbanistiche allegata al vigente Regolamento Urbanistico Comunale, emerge che in prossimità del lato ovest-sudovest del compendio immobiliare in esame risulta tracciata una viabilità di progetto che va ad occupare anche una piccola porzione dell'angolo sud-ovest della resede, attribuendo all'area le seguenti destinazioni:

- U.T.O.E. n. 4 - Parco Est, articolo 34 delle N.T.A. e nel dettaglio:
-- una piccola parte (margine sud-ovest della resede) in “viabilità di progetto”;

-- una parte (porzione di resede e circa la metà dell'unità immobiliare esaminata) in "aree da destinarsi a verde" normate dall'articolo 34.2. delle N.T.A.;

-- una parte (circa la metà dell'unità immobiliare esaminata e la restante parte del compendio) in "aree produttive isolate" normate dall'articolo 116 delle N.T.A.

Nel Piano Operativo Comunale adottato con delibera di C.C. n. 103 del 26 ottobre 2021, l'area dove insiste il fabbricato risulta inserita in zona urbanistica "(D3) Tessuti delle insule specializzate: piattaforme produttive e poli industriali - artigianali", ove trovano applicazione le Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 37 delle NTA, nonché nei "Corridoi di salvaguardia per la viabilità di livello locale e sovralocale" normate dall'articolo 99 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui si riporta in estratto il comma "3" ritenuto di particolare interesse:

" 3. Categorie di intervento.

Fino all'approvazione degli Accordi di Programma e/o degli Accordi di pianificazione di cui al precedente comma 2, il PO definisce le seguenti prescrizioni volte a limitare la trasformabilità dei suoli e la realizzazione degli interventi urbanistico - edilizi ammessi dalle disposizioni normative definite per le singole "Zone" dal PO di cui all'art. 11 delle presenti Norme. In particolare:

c) all'interno dei "corridoi di salvaguardia" non sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "nuova edificazione";*
- la "ristrutturazione urbanistica";*

d) all'interno delle "fasce di tutela assoluta" non sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "nuova edificazione";*
- la "ristrutturazione urbanistica";*
- la "sostituzione edilizia" con incremento volumetrico.*
- le "addizioni volumetriche";*
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi".*

All'interno dei "corridoi di salvaguardia" la realizzazione di "Nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola" in territorio rurale, di cui all'art. 47 delle presenti Norme, qualora ammessa dal PO per le singole "Zone", di cui al Titolo III delle presenti Norme, è subordinata all'approvazione di un "titolo abilitativo" convenzionato, nell'ambito del quale - attraverso la convenzione - è garantita la demolizione di manufatti, edifici ed opere realizzati qualora essi vengano interessati dai progetti concernenti la nuova viabilità e senza alcun onere a carico del Comune o di altri Enti locali e soggetti pubblici. A tal fine la convenzione è corredata di eventuali idonee garanzie in relazione agli interventi da realizzare."

- informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica né del compendio immobiliare né della porzione oggetto della presente relazione e pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno

essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero edificato, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi della sola unità immobiliare oggetto di questo elaborato peritale con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rintracciati e sopra elencati, sono emerse le seguenti circostanze:

- suddivisione dell'unica unità immobiliare in due porzioni attraverso la realizzazione di un divisorio in prosecuzione della parete centrale di separazione dall'unità confinante (in catasto sub. 7);

- incongruenze nelle altezze della zona soppalco al piano terra, sui grafici progettuali indicata in ml. 3,38, sui luoghi rilevata in ml. 2,66 e tamponamento del perimetro della medesima zona soppalco al piano terra (sul lato sud con una muratura);

- realizzazione di un vano in angolo nord-ovest della porzione sud;

- incongruenze nelle altezze della zona servizi ed uffici al piano terra, sui grafici progettuali indicata in ml. 3,38, sui luoghi misurata in ml. 3,28, mentre al piano primo, il ripostiglio nel bagno indicato sui grafici progettuali è in realtà una doccia;

- generalizzate incongruenze nelle quote planimetriche e altimetriche indicate sui grafici e quelle rilevate sui luoghi, per lo più rientranti nelle tolleranze di legge.

Si sottolinea che NON è stato verificato dallo scrivente il deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e l'esistenza o meno del Certificato di Collaudo delle strutture, ove dovuto.

Con riferimento agli abusivismi rilevati e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, fatta salva e impregiudicata comunque ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni e sulle quali il sottoscritto non può esprimersi, l'aggiudicatario, a sua completa cura e spesa, in luogo della remissione in pristino stato dei luoghi, consigliata, al momento della liberazione dei locali, per quanto riguarda la suddivisione dell'unità in due porzioni (la regolarizzazione di questa circostanza, oltre al mutamento della destinazione della porzione nord all'uso di "magazzino" non potendo essere prevista la presenza di lavoratori a causa della mancanza dei servizi, porterà

anche ad una svalutazione economica dell'immobile risultando la parte produttiva fortemente ridotta nelle dimensioni), potrà procedere, se lo riterrà più conveniente e opportuno, con la presentazione di un Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Lucca ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni e dei contributi concessori previsti e previa VINCOLANTE verifica in senso positivo delle disposizioni vigenti emanate dagli enti preposti per i luoghi di lavoro (in relazione a ciò dovranno essere eliminate le tamponature realizzate a chiusura della zona sotto il soppalco che dovrà risultare aperta e in continuità con la parte produttiva).

Per le opere strutturali eseguite anteriormente alla nuova classificazione simica del territorio comunale, risulterà necessario produrre il certificato di idoneità statica ai sensi del comma 5 dell'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014.

Per dotare l'unità di un nuovo certificato e/o attestazione di agibilità (art. 149 L.R.T. n. 65/2014), sarà necessario adeguare alle normative specifiche vigenti tutti gli impianti tecnologici presenti a corredo della stessa al fine di ottenere le certificazioni di conformità rilasciate da ditte specializzate, nonché recuperare il certificato di collaudo delle strutture.

Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere - anche strutturali - alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per le demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per l'ottenimento dell'agibilità dei locali (con relative opere di adeguamento necessarie) e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e del fabbricato, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al valore unitario di massima frequenza individuato.

Sulla presente vendita non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Stima:

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a laboratorio artigianale facente parte di un più ampio compendio edilizio con destinazione artigianale, costituito da complessive otto unità immobiliari distinte, corredato da recede comune circostante adibita a viabilità di accesso e posti auto, completamente asfaltata, ubicato nel territorio del Comune di Lucca, nella frazione di San Pietro a Vico, lungo la Via Comunale dell'Acquacalda, in una zona a prevalente destinazione industriale/artigianale, caratterizzata da insediamenti edilizi tipici di tale area (capannoni) oltre a spazi verdi all'uso agricolo.

Si accede al compendio direttamente dalla Via Comunale dell'Acquacalda, viabilità ampia e di buono scorrimento, oltrepassando una recinzione sulla quale sono inseriti un ampio cancello carrabile e un cancellino pedonale, entrambe ad apertura automatica.

Il compendio di cui è porzione l'unità immobiliare esaminata, è stato costruito nell'anno 2000 e si presenta con una pianta ad "L", elevato ad un solo piano fuori terra, costituito da una struttura portante verticale in pilastri di cemento armato, copertura a falde con travi a Y e sovrastante manto esterno in lastre di fibrocemento, canale e discendenti in pvc, tamponature esterne realizzate mediante bozze in cemento. Sono presenti finestre a nastro in ferro e vetro, portelloni carrabili di tipo industriale, porte pedonali di collegamento con l'esterno in ferro. E' presente l'impianto antincendio.

L'unità immobiliare esaminata, come detto, si sviluppa al piano terra ed in piccola parte al piano primo, ed è composta, al piano terra, da ampio locale per la produzione, nel quale è stata ricavata una zona soppalcata per deposito, oltre ad un'appendice verso est suddivisa in ingresso, disimpegno, due uffici, bagno con antibagno, spogliatoio e scale di collegamento con il piano primo ad essa sovrastante composto da disimpegno, ufficio, bagno con antibagno dal quale si accede anche ad un piccolo ripostiglio.

La parte di unità destinata alla produzione analizzata nel complesso ma, come più volte detto in questa esposizione, suddivisa in assenza di titolo in due porzioni di cui, quella a nord, utilizzata a magazzino vista la mancanza dei servizi, risulta caratterizzata dalle seguenti finiture e impianti:

- impianto elettrico industriale in canaletta esterna;
- pavimento in cemento di tipo industriale;

- soppalco con struttura in cemento armato e scala in ferro, al piano terra tamponato sul perimetro con inserimento di due porte;

- impianto di riscaldamento industriale alimentato a gas.

L'appendice verso est destinata a servizi ed uffici, elevata a due piani collegati da scale in cemento armato rivestite in marmo con corrimano in ferro, si presenta con le seguenti finiture:

-- pavimenti in monocottura;

-- servizi igienici dotati di lavabo, w.c., bidet e doccia in porcellana, con rivestimenti in ceramica;

-- porte in legno tamburato;

-- finestre in alluminio o PVC;

-- impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia posizionata nel bagno al piano terra;

-- impianto elettrico;

-- sono presenti split per il condizionamento con macchine poste esternamente sulla facciata dell'edificio.

L'unità immobiliare risulta allacciata alle forniture pubbliche di energia elettrica con gli scarichi convogliati nella fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico avviene attraverso un pozzo comune in ordine al quale non è stato possibile accertare se regolarmente denunciato alle competenti autorità mentre il gas è garantito da un serbatoio comune.

Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

I dati tecnici dell'unità immobiliare descritta al presente Lotto Unico, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, in parte direttamente in loco, in parte dai documenti catastali, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Laboratorio al Piano Terra: mq. 516,00 circa

... Uffici e Servizi al Piano Terra: mq. 52,00 circa

... Soppalco: mq. 28,00 circa

... Uffici e servizi al Piano Primo: mq. 52,00 circa

• Altezze Interne:

... Laboratorio al Piano Terra: ml. 6,55 circa

... Uffici e Servizi al Piano Terra: ml. 3,28 circa

... Uffici e servizi al Piano Primo: ml. 2,74 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Laboratorio al Piano Terra: mq. 494,00 circa

... Uffici e Servizi al Piano Terra: mq. 37,00 circa al netto delle scale

... Uffici e servizi al Piano Primo: mq. 40,00 circa al netto delle scale

• **Valutazione** •

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL) che viene così definita dal glossario del Codice delle Valutazione Immobiliari edito da TECNOBORSA: “Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori ...”;

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie artigianale/industriale) è stato così rilevato:

- fra la sup. degli uffici, spogliatoio e servizi e la sup. principale: 1,10

- fra la sup. del soppalco e la superficie principale: 0,35

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Laboratorio	516	1,00	516,00
2	Uffici, spogliatoi e servizi	104	1,10	114,40
3	Soppalco	28	0,35	9,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				640,20

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita nell'ultimo triennio o immobili comparabili oggetto di aggiudicazione in procedure competitive nell'ambito di procedimenti giudiziari di esecuzione immobiliare o di liquidazione giudiziaria, nonché consultando agenzie immobiliari ed

osservatori del mercato ed interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il tutto con i seguenti risultati:

A) Per quanto attiene immobili comparabili compravenduti o aggiudicati nell'ultimo triennio:

a.1) Decreto di trasferimento di immobile nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 63/2021 presso il Tribunale di Lucca emesso in data 23 ottobre 2023 al n. 858/2023 di repertorio, trascritto a Lucca l'8 novembre 2023 al n. 14290 di registro particolare, avente ad oggetto la piena proprietà di un'unità immobiliare con destinazione artigianale ad uso laboratorio, da terra a tetto, sita nell'angolo nord-ovest del fabbricato denominato

, posta in Comune di Lucca (LU), frazione San Pietro a Vico, Via dell'Acquacalda n. 3207, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, nel foglio 81, dalla particella 937 subalterno 5, di categoria C/3, classe 7, consistenza 300 mq. e rendita pari ad Euro 1.224,00. Dalla lettura della Consulenza Tecnica Estimativa Giudiziaria si ricava che l'unità immobiliare ha una Superficie Commerciale di mq. 317,72 ed un Valore di Mercato pari ad Euro 176.923,00. Il prezzo di aggiudicazione all'asta del 21 giugno 2023 è risultato essere di Euro 152.250,00 (che, sulla base della superficie commerciale dell'immobile indicata in perizia, corrisponde ad €/mq. 479,00 circa);

a.2) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Luca Loria del 22 marzo 2021, repertorio n. 3.034, trascritto a Lucca al n. 3796/2021 di registro particolare, avente ad oggetto un laboratorio artigianale ubicato in Comune di Lucca, frazione San Pietro a Vico, Via dei Bichi n. 150/B, censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 105, mappale 1947 sub. 3, categoria C/3, classe 7, consistenza mq. 313, superficie catastale mq. 385 e Rendita Catastale € 1.277,04. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 180.000,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 467,00 circa);

a.3) Contratto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Piva del 14 dicembre 2021, repertorio n. 70.841, trascritto a Lucca al n. 16675/2021 di registro particolare, avente ad oggetto un laboratorio artigianale ubicato in Comune di Lucca, frazione San Pietro a Vico, Via dei Bichi n. 150, censito al

Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 105, mappale 1947 sub. 7, categoria C/3, classe 7, consistenza mq. 250, superficie catastale mq. 292 e Rendita Catastale € 1.020,00. Il prezzo della vendita è stato fra le parti concordato in complessivi Euro 166.500,00 (che, sulla base della superficie catastale dell'immobile, calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, corrisponde ad €/mq. 570,00 circa);

B) Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di febbraio 2024:

b.1) Quotazioni dell'osservatorio del sito web “borsinoimmobiliare.it”:

Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 364	Euro 563	Euro 762

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2023:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	380	750	L			
Capannoni tipici	Normale	380	760	L	2,1	4,2	L
Laboratori	Normale	450	900	L			

Dall’analisi dei comparabili e dal confronto degli stessi con i dati ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il *Valore di Massima Frequenza*, al metroquadrato di superficie commerciale, per gli immobili a destinazione “laboratorio”, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza*: €/mq. 550,00 circa.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo rispetto ai comparabili selezionati e più precisamente:

- *pregi*

- la tipologia costruttiva;
- l'ubicazione;
- lo stato di manutenzione;
- la presenza degli uffici e dei servizi;

- *difetti*

- le regolarizzazioni necessarie;
- l'assenza di aree esterne esclusive.

Alla luce di quanto esposto, vista la prevalenza dei pregi sui difetti, considerato che le difformità parrebbero facilmente eliminabili ripristinando lo stato legittimo dell'immobile, tenuto conto che l'attuale stato di occupazione di una porzione dell'immobile è destinato a risolversi vista la comunicazione di recesso del conduttore, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare, ai fini della valutazione del presente Lotto, il Valore di Massima Frequenza individuato, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile:

- Euro 550,00 (Euro cinquecentocinquanta/00) al mq. di superficie commerciale.

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il *valore di mercato* riferito alla piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere determinato nella seguente cifra:

- Sup. Comm.le mq. 640,20 x €/mq. 550,00 = € 352.110,00

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- 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;

in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **300.000,00** (Euro trecentomila/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" copia planimetrie catastali;
- "4" documentazione fotografica;

Tutto quanto sopra in pagine ventisei fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 13 aprile 2024


The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'L U C C A' at the top, 'G E O M E T R I' on the left, 'A S S O C I A T I' on the right, and '1 3 9 9' at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem featuring a figure holding a scale. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Luca Turri'.

N=62500

Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore BARBARA CAPOTORTO

Vis. tel. (0.90 euro)



E=-63800

1 Particella: 937

Comune: LUCCA
Foglio: 81

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Mar-2021 18:47:25
Prot. n. T403373/2021

Lotto Unico - Allegato n. 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2023

Dati della richiesta	Comune di LUCCA (Codice:E715)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 81 Particella: 937 Sub.: 8

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		81	937	8			C/3	6	582 m²	Totale: 619 m²	Euro 2.013,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELL' ACQUACALDA Piano T-1										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 64782 del 03/03/2001					Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 81 - Particella 937

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		81	937	8			C/3	6	582 m²		Euro 2.013,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/01/2013 Pratica n. LU0017456 in atti dal 23/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10567.1/2013)
Indirizzo		VIA DELL' ACQUACALDA Piano T-1										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 64782 del 03/03/2001					Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E715 - Foglio 81 - Particella 937

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		81	937	8			C/3	6	582 m²		Euro 2.013,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2005 Pratica n. LU0023727 in atti dal 14/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2950.1/2005)
Indirizzo		VIA DELL' ACQUACALDA Piano T-1										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 64782 del 03/03/2001					Partita				Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		81	937	8			C/3	6	582 m²		Euro 2.013,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2005 Pratica n. LU0023611 in atti dal 14/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2834.1/2005)
Indirizzo		VIA DELL' ACQUA CALDA Piano T-1										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 64782 del 03/03/2001					Partita				Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		81	937	8			C/3	6	582 m²		Euro 2.013,87 L. 3.899.400	VARIAZIONE del 06/04/2000 Pratica n. 64772 in atti dal 03/03/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 59835.1/2000)
Indirizzo		VIA DELL' ACQUACALDA Piano T-1										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. 64782 del 03/03/2001					Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		81	937	8			D/1					L. 6.660.000	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 06/04/2000 Pratica n. 59835 in atti dal 06/04/2000 FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE-FABBRICATO ULTIMATO (n. 1424.1/2000)
Indirizzo		VIA DELL' ACQUA CALDA - S.PIETRO A VICO Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/08/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		81	937	8			F/3						COSTITUZIONE del 12/08/1999 in atti dal 12/08/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. A01961.1/1999)
Indirizzo		VIA DELL' ACQUA CALDA - S.PIETRO A VICO Piano T-1											
Notifica							Partita		1033061		Mod.58		57797

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/07/2020 Pubblico ufficiale CAPO AGATA Sede VIAREGGIO (LU) Repertorio n. 11222 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6256.1/2020 Reparto PI di LUCCA in atti dal 16/07/2020	

Situazione degli intestati dal 24/12/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/07/2020
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/12/2013 Pubblico ufficiale COSTANTINO DOMENICO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 103069 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 530.1/2014 Reparto PI di LUCCA in atti dal 20/01/2014	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2023

Situazione degli intestati dal 08/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/12/2013
DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/09/2008 Pubblico ufficiale PIVA GIAMPIERO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 57457 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11216.1/2008 Reparto PI di LUCCA in atti dal 29/09/2008		

Situazione degli intestati dal 26/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/09/2008
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 26/10/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO ZABBAN Sede MILANO (MI) Repertorio n. 53659 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione registrato in data 03/11/2006 - VARIAZIONE DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 11392.1/2006 - Pratica n. LU0176193 in atti dal 05/12/2006		

Situazione degli intestati dal 26/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/10/2006
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 26/06/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO ZABBAN Sede MILANO (MI) Repertorio n. 52926 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione registrato in data 29/06/2006 - VARIAZIONE DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 9887.1/2006 - Pratica n. LU0145014 in atti dal 23/10/2006		

Situazione degli intestati dal 13/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/06/2006
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 13/06/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO STUCCHI Sede LODI (LO) Repertorio n. 154250 - UU Sede LODI (LO) Registrazione n. 1921 registrato in data 20/06/2005 - VARIAZIONE SEDE SOCIALE Voltura n. 9858.1/2006 - Pratica n. LU0145000 in atti dal 21/10/2006		

Situazione degli intestati dal 23/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 13/06/2005
DATI DERIVANTI DA	Atto del 23/12/2002 Pubblico ufficiale NOTAIO BARTOLINI Sede PISA (PI) Repertorio n. 13067 - UU Sede PISA (PI) Registrazione n. 2956 registrato in data 24/12/2002 - ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE Voltura n. 7611.1/2005 - Pratica n. LU0088132 in atti dal 06/06/2005		

Situazione degli intestati dal 27/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 23/12/2002
DATI DERIVANTI DA	VERBALE del 27/11/2001 Pubblico ufficiale NOTAIO BARTOLINI Sede PISA (PI) Repertorio n. 12012 - UU Sede PISA (PI) Registrazione n. 2693 registrato in data 04/12/2001 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 7610.1/2005 - Pratica n. LU0088125 in atti dal 06/06/2005		

Situazione degli intestati dal 03/12/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 27/11/2001

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 03/12/1999 Pubblico ufficiale MONACO FABIO Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 21192 - (PREALLINEAMENTO) n. 361.1/2000 - Pratica n. 59835 in atti dal 06/04/2000
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 12/08/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 03/12/1999
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/08/1999 in atti dal 12/08/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. A01961.1/1999)		

Visura telematica

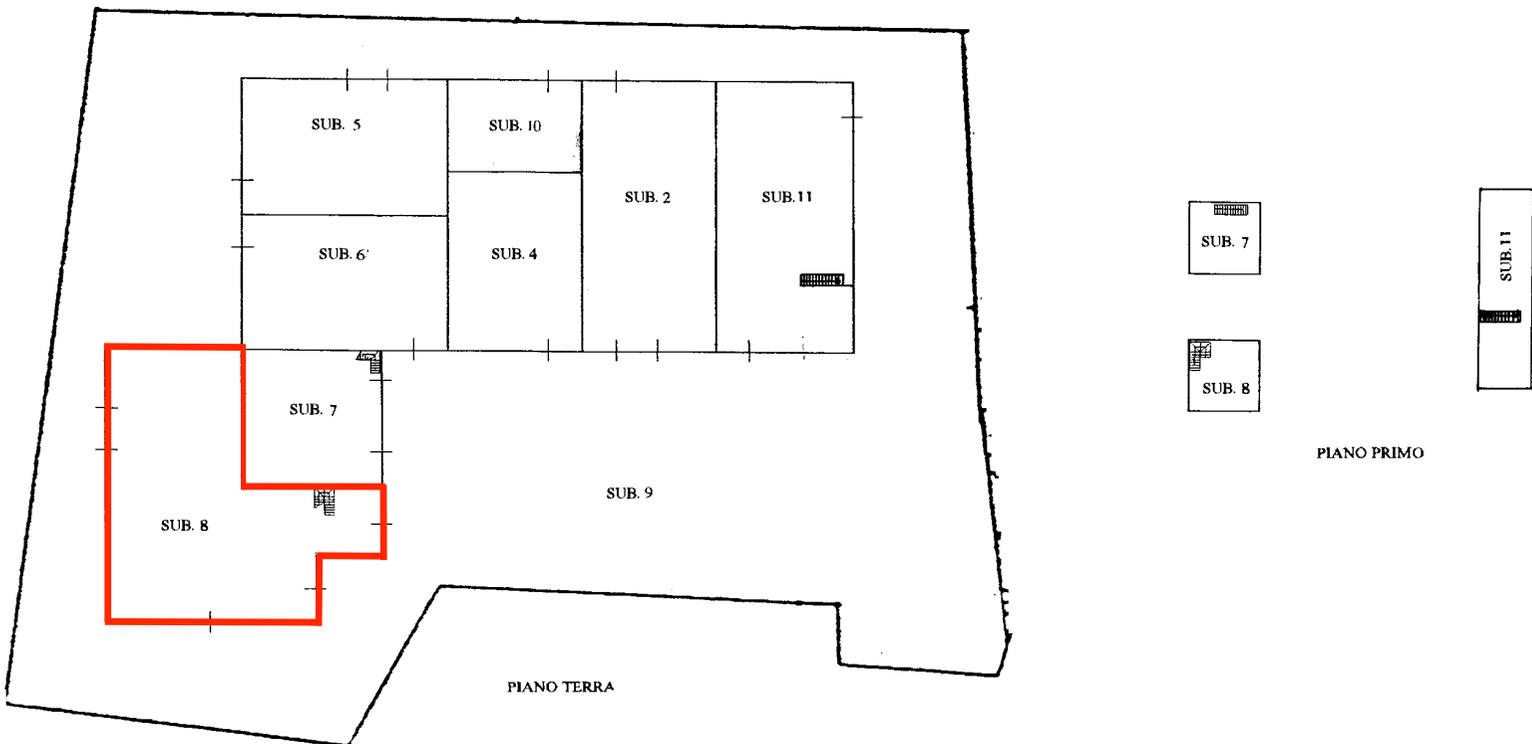
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Giorgetti Giovanni	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Lucca	N. 897
Comune di Lucca	Sezione:	Foglio: 81	Particella: 937	Prp. n. 25/03/2005 del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Ultima planimetria an atti
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lucca

Data: 05/10/2023 - n. T20473 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune LUCCA	Sezione	Foglio 81	Particella 937	Tipo mappale	del:
-----------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	VIA DELL'ACQUA CALDA		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
4	VIA DELL'ACQUA CALDA		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
5	VIA DELL'ACQUA CALDA		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
6	VIA DELL'ACQUA CALDA		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
7	VIA DELL'ACQUA CALDA		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
8	VIA DELL'ACQUA CALDA		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
9			T			B.C.N.C. RESEDE COMUNE AI SUB 2,4,5,6,7,8,10 E 11
10	VIA DELL'ACQUA CALDA		T			MAGAZZINO
11	VIA DELL'ACQUA CALDA		T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica

MOD. AN (CEU)

LURF
300



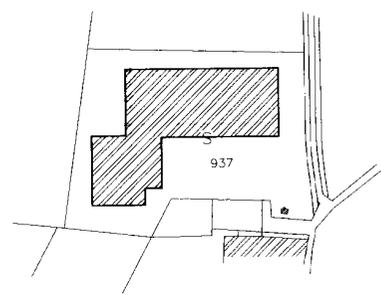
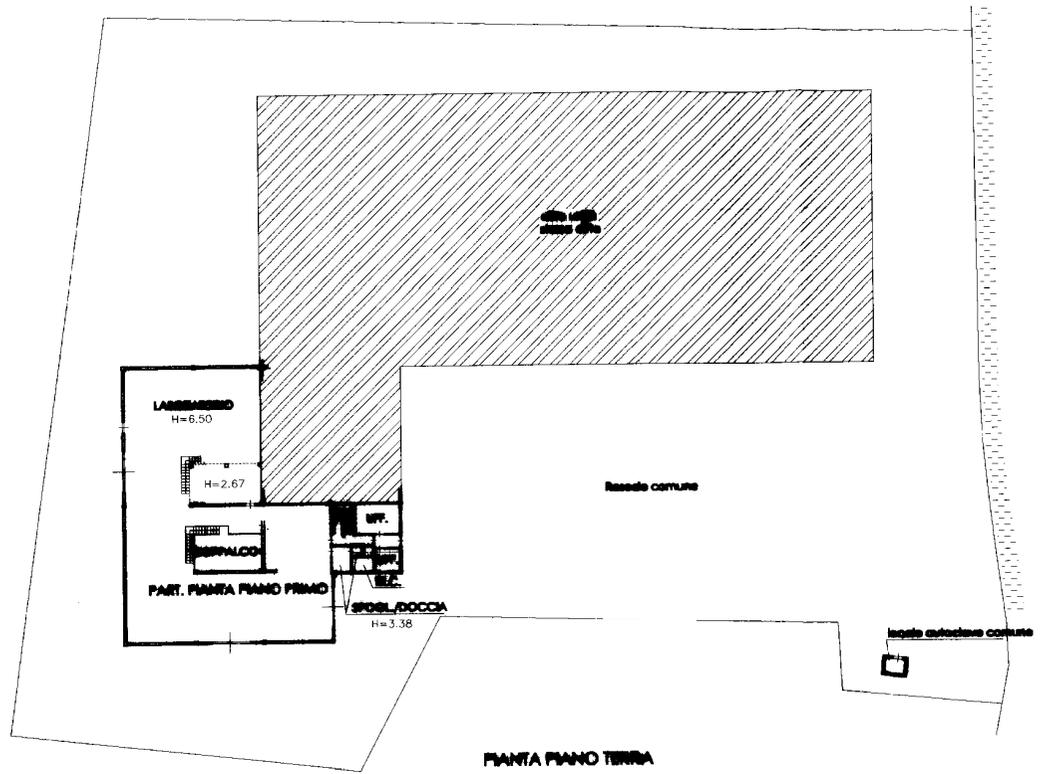
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca via Via dell'acqua calda CIV.....

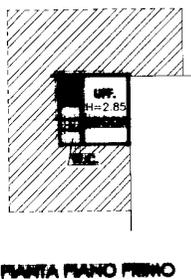
MODULARIO
A.C.C. 486

Ultima planimetria in atti

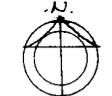
Data presentazione: 06/04/2000 - Data: 30/10/2023 - n. T216804 - Richiedente: TRRLCU71S14E715U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 81
mappale 937 sub 8
scala 1:2000



ORIENTAMENTO

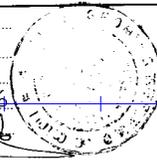


SCALA DI 1:500

Lotto Unico - Allegato n. 3

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata da <u>Geometra</u>
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>Coli Stefano</u> <small>(Foglio, cognome e nome)</small>
Identificativi catastali	Iscritto all'albo de <u>Geometri</u>
<u>937</u> sub. <u>8</u>	della provincia di <u>Lucca</u> n. <u>1806</u>
	data Firma <u>[Signature]</u>

RISERVATO ALL'UFFICIO



59835

Foto n.1



Descrizione:

Ingresso carrabile e pedonale su Via dell'Acquacalda

Foto n.2



Descrizione:

Piazzale comune zona sud

Foto n.3



Descrizione: **Prospetto sud-est**

Foto n.4



Descrizione: **Prospetto sud, sud-est**

Foto n.5



Descrizione: ***Prospetto sud-ovest***

Foto n.6



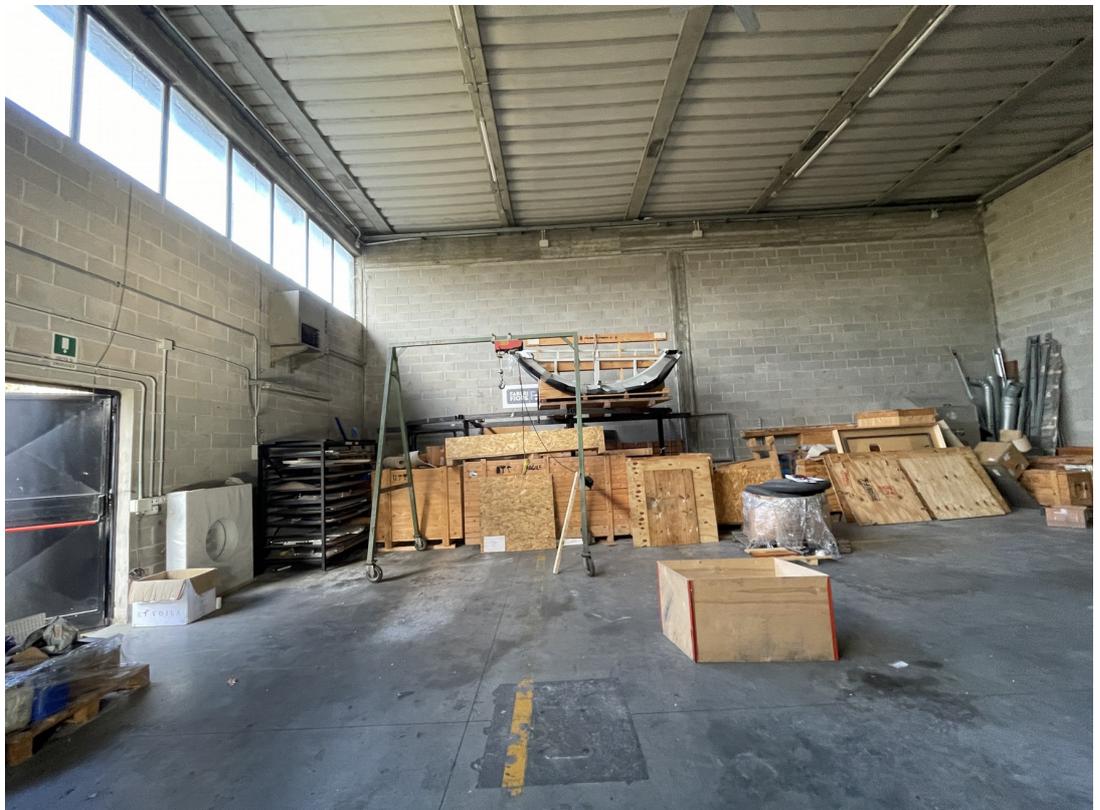
Descrizione: ***Prospetto nord-ovest***

Foto n.7



Descrizione: ***Piano terra - zona nord***

Foto n.8



Descrizione: ***Piano terra - zona nord***

Foto n.9



Descrizione: **Piano terra - zona sud**

Foto n.10



Descrizione: **Piano terra - zona sud**

Foto n.11



Descrizione:

Servizio igienico piano terra - zona sud

Foto n.12



Descrizione: **Spogliatoio piano terra - zona sud**

Foto n.13



Descrizione:

Ufficio piano terra - zona sud

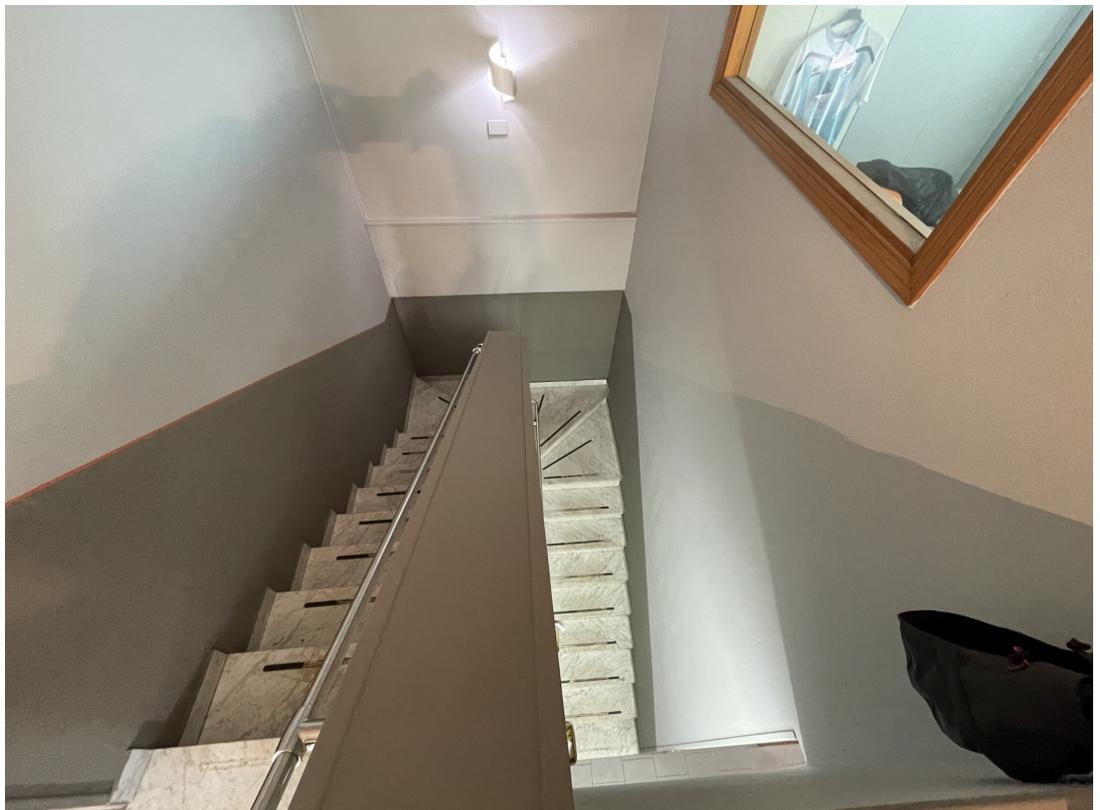
Foto n.14



Descrizione:

Ufficio piano primo - zona sud

Foto n.15



Descrizione:

Scale piano terra - piano primo

Foto n.16



Descrizione:

Servizio igienico piano primo - zona sud