



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Siena N.p.l. 2018 S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

Ivg Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Tiziana Bulgarelli geoemtra

CF:BLGTZN77A55A657F

con studio in BARGA (LU) Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6, Fornaci di Barga

telefono: 0583708126

email: tiziana.bulgarelli@yahoo.it

PEC: tiziana.bulgarelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ristorante-Pizzeria sito in Bagni di Lucca, località Ponte a Serraglio, Viale Casinò Municipale n.10, della superficie commerciale di circa **187,00** mq di proprietà per la quota di 1/1 di Da Vinicio di Marco Frediani s.n.c. P.Iva 01793900463.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio **98** mappale **173**, mappale **174** sub.**2**, categoria C/1, cl.5, consistenza mq 116, rendita € 1.108,32, piano T; indirizzo catastale: Viale Casinò Municipale n.10;
per la quota di proprietà di 1/1. Derivante da VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA del 02/08/2012, Pratica LU0117138 in atti dal 02/08/2012, VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.18640.1/2012). VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica 180992 in atti dal 14/09/2000 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.4248.1/2000); Impianto Meccanografico del 30/06/1987.
Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 171, mappale 609, mappale 175, mappale 176, foglio 98, strada comunale da più lati, salvo se altri.

B

Pizzeria - Birreria sita in Bagni di Lucca, località Ponte a Serraglio, Viale Casinò Municipale n.8, della superficie commerciale di circa **61,00** mq, di proprietà per la quota di 1/1 di

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio **98** particella **174** sub.**1**, categoria C/1, classe 7, consistenza 49 mq, rendita € 637,72, piano T; indirizzo catastale: Viale Casinò Municipale n.8, intestazione catastale:
per la quota di proprietà di 1/1. Derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2012 Pratica LU0117144 in atti dal 02/08/2012; VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica 181002 in atti dal 14/09/2000 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.4250.1/2000); Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 174, mappale 176, mappale 171, foglio 98, strada, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

248,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.920,00
Data della valutazione:	15/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito in data 09/01/2024, l'immobile risultava libero da persone ma non da arredo ed oggettistica varia.

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:*

Ipoteca volontaria, stipulata il 28/06/1993 a firma del Notaio Francesco De Stefano, repertorio n.1839, iscritta il 29/06/1993 a Lucca, Reg.Gen.8833, Reg.Part.1254, a favore di Banca Toscana S.p.A. P.Iva 00470800483 per la quota di proprietà di 1/1, contro
per la quota di proprietà di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 138.000.000.

Importo capitale: £ 84.000.000.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 173, mappale 174 sub.2 mappale 174 sub. 1.

Ipoteca volontaria, stipulata il 22/11/2000 a firma del Notaio Francesco De Stefano, repertorio n. 17817, iscritta il 28/11/2000 a Lucca, Reg.Gen.17750, Reg.Part.3427, a favore di Banca Toscana S.p.A P.Iva 00470800483 per la quota di proprietà di 1/1, contro
per la quota di proprietà di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: £ 300.000.000.

Importo capitale: £ 600.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio 98 mappale 174 sub.1, mappale 173 e mappale 174 sub.2.

Ipoteca volontaria, stipulata il 06/12/2006 a firma del Notaio Francesco De Stefano, repertorio 27722/8863, iscritta il 07/12/2006 a Lucca, Reg.Gen.27189, Reg.Part.6935, a favore di Banca



Toscana S.p.A., P.Iva 05272250480 per la quota di proprietà 1/1, contro
 per la quota di proprietà di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di
 mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 170.000,00.

Importo capitale: € 340.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio 98 mappale 174 sub.1,
 mappale 173, mappale 174 sub.2.

Ipoteca legale, stipulata il 11/02/2015 a firma di Equitalia Centro S.p.a. repertorio n.330/6215,
 iscritta il 12/02/2015 a Lucca, Reg.Gen.1857, Reg.Part.197, a favore di Equitalia Centro S.p.a. per la
 quota di proprietà di 1/1 , contro , la quota di
 proprietà di 1/1, derivante da Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € 167.316,48.

Importo capitale: € 83.658,24.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 173, mappale
 174 sub.2, mappale 174 sub.1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Verbale di Pignoramento, stipulato il 15/02/2023 a firma dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale
 repertorio n.205, trascritto il 06/03/2023 a Lucca, Reg.Gen.3835, Reg.Part.2831, a favore di Siena
 NPL 2018 S.r.l. P.Iva 14535321005, per la quota di proprietà di 1/1, contro

, per la quota di proprietà di 1/1, derivante da Verbale di
 Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 173, 174
 sub.2, mappale 174 sub.1.

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:

Spese di cancellazione formalità

Le spese di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state indicate più avanti
 pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizioni del Giudice per l'Esecuzione;
 tali dovranno essere valutate per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura
 del delegato alla vendita; resta inteso che sarà comunque un onere che graverà sull'acquirente
 successivamente all'acquisizione del bene.

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica

Valgono in genere tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica risultanti
 dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati, fra i quali i vincoli tecnici; i vincoli
 inerenti i beni storici, i vincoli paesaggistici per legge e per decreto nonché i vincoli di natura
 ambientale, tutti come rappresentati nelle specifiche cartografie allegate agli strumenti urbanistici e
 territoriali approvati fra cui quelli disciplinati dall'Autorità di Bacino.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con
 Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato
 possibile rilevare che il fabbricato, mappale 173 e 174, foglio 98, Comune Bagni di Lucca, Catasto



Fabbricati risultano compresi nel seguente vincolo:

- aree tutelate per legge, D.Lgs 42/2004, art.142 lett. c, I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in parte in Aree di fondovalle e/o pianeggianti con eventuali problemi relativi alla capacità portante dei terreni ed ai cedimenti ed in parte in aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche, artt.13-14-15 norme tecniche.

Servitù attive e passive

Non risultano servitù attive o passive "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e trascritte nei pubblici registri immobiliari. Fanno eccezione quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le unità immobiliari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto non sono stati interessati da contratti di locazione o trasferimenti di proprietà dall'entrata in vigore della normativa; si precisa pertanto, per una corretta informazione per coloro che si aggiudicheranno il bene che dovrà essere predisposto adeguato attestato di prestazione energetica (A.P.E. ai sensi del D.lgs 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dal 22/11/2000

per la quota di proprietà di 1/1 a seguito di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano repertorio n. 17816, trascritto il 28/11/2000 a Lucca, Reg.Gen.17749, Reg.Part.11950 a favore di per la quota di 1/1 e contro per la quota di proprietà di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 174 sub.1, mappale 173, mappale 174 sub.2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 05/05/1993 fino al 22/11/2000

per la quota di proprietà di 1/1, con Atto stipulato il 05/05/1993 ai rogiti del Notaio Marrese Gennaro, repertorio n.54258, trascritto il 12/05/1993 a Lucca, Reg.Gen.6045, Reg.Part.4431, a favore di per la quota di 1/1 e contro per la quota di nuda proprietà 1/1 e per la quota di usufrutto di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 173, mappale 174 sub.2, mappale 174 sub.1.

L'Esperto fa presente che il bene viene ceduto a in quanto lo stesso ha esercitato nei confronti d il diritto di riscatto ex art.39 legge 398/78 con Atto di domanda giudiziale riscatto immobili codice 524, stipulato il 05/02/1993 a firma del Tribunale di Lucca, trascritto il 10/02/1993 a Lucca, Reg.Gen.1852, Reg.Part.1364 a favore di per la quota di 1/1 e contro per la quota di nuda proprietà 1/1 e



per la quota di usufrutto di 1/1, i quali non si oppongono al riscatto.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 173, mappale 174 sub.2, mappale 174 sub.1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso il Comune Bagni di Lucca, è emerso che gli immobili sono stati interessati dai titoli abilitativi riportati nel paragrafo 7.1.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA 295/95, intestata a
per lavori di *"Installazione tende parasole"*, presentata il 27/10/1995, prot.llo.n. 21499.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 174 sub.1, mappale 174 sub.2.

Comunicazione di interventi di manutenzione ordinaria 146, intestata a
per lavori di *"Lavori di ordinaria manutenzione"*, presentata il 20/10/2000 prot.llo n. 26251.

DIA 153/2000, intestata a
per lavori di *"Realizzazione di vani uso stanza da bagno e spogliatoio a servizio di unità immobiliare a destinazione ristorante"*, presentata il 20/12/2000 prot.llo 30987.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 173, mappale 174 sub.2.

SCIA 40/2014, intestata a Condominio Ponte a Serraglio - Viale Casinò Municipale, per lavori di *"Esecuzione di straordinaria manutenzione in un fabbricato composto al suo interno da più unità immobiliari destinate a civile abitazione"*, presentata il 11/08/2014 con prot.llo 16808.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Bagni di Lucca, foglio 98, mappale 173, mappale 171 e mappale 176 sub.10.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 19/03/2012 e successiva Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico approvata con Consiglio Comunale n.38 del 11/06/2018 il fabbricato ricade in *"centri di matrice storica"*.

Norme tecniche di attuazione: art.13, art. 14 delle disposizioni normative.

In base al Piano Operativo adottato con delibera del Consiglio Comunale n.17 del 22/04/2022, il fabbricato ricade in "zona A", Edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale - Classe 4.

Norme tecniche di attuazione: art.13.5 delle disposizioni normative.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto esperto fa presente di NON aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio; verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche;



- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- 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 singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- 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.

Gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

In merito alla determinazione dei costi necessari alla eliminazione di eventuali difformità (sanzioni amministrative, penali, diritti amministrativi e non), l'Esperto precisa la sua impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale punto. Trattasi di valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti preposti per la cui determinazione rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa di tutta la documentazione necessaria. L'Esperto fa presente, inoltre, che quanto contenuto nel presente elaborato peritale, nel rispetto del mandato ricevuto, è quindi da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'Esperto, precisando che non è da escludere esistano altre difformità non elencate nel proseguo, le quali potranno comunque essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero comendio, al fine di verificare la conformità edilizia dei beni, lo stesso mette a confronto lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla DIA 295/95 per le opere eseguite esternamente alle unità



ed alla DIA 153/2000 per i lavori realizzati internamente agli immobili.

ESTERNO

CORPO A- CORPO B

Lo stato dei luoghi rispetta quanto rappresentato nei disegni allegati alla DIA 295/95.

INTERNO

Lo stato dei luoghi non rispetta lo stato di progetto depositato con la DIA 153/2000.

Sono state rilevate le difformità sotto riportate:

CORPO A

- le porte hanno di sguanci;
- sono presenti rientranze su muro portante;
- l'apertura di accesso al ripostiglio è più grande.

CORPO B

- le porte e le finestre hanno gli sguanci;
- è stata realizzata una parete divisoria nel disimpegno, locale vicino alla cucina;
- è stato realizzato solo il bagno e non lo spogliatoio ed il disimpegno.

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate, previa verifica della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento delle realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda, attraverso la presentazione di apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Bagni di Lucca completo di tutta la documentazione necessaria.

L'Esperto fa presente che in merito alle rientranze rilevate su muro portante le stesse dovranno essere eliminate attraverso la realizzazione di nuova muratura portante eseguita con la tecnica del cuci/scuci.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento in Sanatoria Edilizia, escluse spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € **2.200,00**. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Da quanto è stato possibile rilevare dallo stato dei luoghi degli immobili messo a confronto con le loro planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio è riscontrabile che:

CORPO B, *planimetria catastale presentata in data 14/09/2000, pratica 181092.*

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella sopradetta planimetria catastale.

CORPO A, *planimetria catastale presentata in data 14/09/2000, pratica 180992.*

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato nella sopra detta planimetria catastale per una non corretta rappresentazione grafica ed una diversa disposizione interna dei locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano per la corretta rappresentazione dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione catastale:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la presentazione della Denuncia di Variazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio escluso spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad € **1.100,00**. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE CASINÒ MUNICIPALE, FORNACI DI BARGA 8/10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Ristorante-Pizzeria sito in Bagni di Lucca, località Ponte a Serraglio, Viale Casinò Municipale n.10, della superficie commerciale di circa **187,00** mq di proprietà per la quota di 1/1 di

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio **98** mappale **173**, mappale **174** sub.**2**, categoria C/1, cl.5, consistenza mq 116, rendita € 1.108,32, piano T; indirizzo catastale: Viale Casinò Municipale n.10; intestazione catastale per la quota di proprietà di 1/1. Derivante da **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** del 02/08/2012, Pratica LU0117138 in atti dal 02/08/2012, **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n.18640.1/2012). **VARIAZIONE** del 14/09/2000 Pratica 180992 in atti dal 14/09/2000 **MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA** (n.4248.1/2000); Impianto Meccanografico del 30/06/1987. Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con mappale 171, mappale 609, mappale 175, mappale 176, foglio 98, strada comunale da più lati, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale della località di Ponte a Serraglio, in un'area mista residenziale/commerciale. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 ml	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 27 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Trattasi di unità immobiliare ad uso ristorante-pizzeria facente parte di un fabbricato elevato su quattro piani fuori terra oltre il seminterrato posto in Bagni di Lucca, località Ponte a Serraglio, Viale del Casinò n.10. La struttura portante del medesimo è in pietra con soprastante intonaco, i solai sono in latero cemento intonacati, presente in parte un controsoffitto, le gronde sono in legno e cotto e sono dotate di canali di gronda in rame. Presenti discendenti in rame. Il manto di copertura è in cotto e tutte le facciate del fabbricato sono tinteggiate.

Discreto lo stato di manutenzione esterno del bene.

Attualmente l'immobile è unito di fatto all'unità immobiliare descritta nel CORPO B alla quale si accede dalla Via comunale ed attraversando i locali che la compongono si raggiunge il sottodescritto CORPO A.

E' suddiviso da n.3 sale, antibagno e bagno per la clientela, cucina, disimpegni, n.2 celle frigorifere, bagno per il personale e magazzino. E' corredato da piccola resede esclusiva posta sul lato nord del fabbricato alla quale si accede dalla cucina.

La pavimentazione è in graniglia nelle sale e nella cucina ed in ceramica nei bagni e nell'antibagno quest'ultimi locali dotati inoltre di rivestimento sempre in ceramica.

Nell'antibagno sono presenti n.2 lavabi, nel bagno un wc mentre l'altro locale bagno è dotato di wc e lavabo.

Le pareti interne sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con una listellatura in legno. Le porte interne sono presenti solo nei servizi e sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di persiane in legno.

Pessimo lo stato di manutenzione del bene che presenta il distacco della tinteggiatura e dell'intonaco ed umidità. Gli infissi sono da revisionare se non da sostituire così come le persiane. Si desume l'inutilizzo del bene da anni.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si rileva solo l'impianto elettrico del quale non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento; da appurare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza. Inesistente l'impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile stabilire se l'immobile risulta essere allacciato alla fognatura pubblica, all'acquedotto e ad altri enti fornitori.

I dati essenziali dell'immobile sono i seguenti:

Superficie utile netta

mq 131,00

Altezze utili nette

cucina, disimpegni, magazzino, antibagno ml 3,22;

celle frigorifero ml 2,45;

n.2 sale ml 2,92

sala ml 2,99

bagno ml 2,57

bagno ml 3,22

SITUAZIONE STORICO CATASTALE

- foglio 98, mappale 173, mappale 174 sub.2, categoria C1, cl.5, consistenza mq 116, rendita € 1.108,32, Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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
vani principali - negozio	187,00	x	100 %	=	187,00
Totale:	187,00				187,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo unitario che è stato valutato per la stima dell'unità immobiliare, come richiesto nel quesito dal G.Ill.mo, tiene conto dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Bagni di Lucca, inerenti il 1° semestre del 2023, Fascia/zona: Centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.5, Destinazione: Commerciale, Tipologia Negozi, i quali riportano per unità immobiliari con stato conservativo "Normale" dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 840,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.550,00 e di Atti di Compravendita recentemente stipulati di immobili aventi caratteristiche simili al bene periziato e posti in zona limitrofa. Svolte le dovute valutazioni ed eseguito raffronti con immobili immessi sul mercato con caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo ed epoca di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, della dotazione degli impianti, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, l'Esperto ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a € 900,00/mq.

Si ottiene il seguente risultato: mq 187,00 x € 900,00 = € 168.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **168.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.300,00**

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIALE CASINÒ MUNICIPALE, FORNACI DI BARGA 8/10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

Pizzeria - Birreria sita in Bagni di Lucca, località Ponte a Serraglio, Viale Casinò Municipale n.8, della superficie commerciale di circa **61,00** mq, di proprietà per la quota di 1/1 di

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Bagni di Lucca, foglio **98** particella **174** sub.1, categoria C/1, classe 7, consistenza 49 mq, rendita € 637,72. piano T; indirizzo catastale: Viale Casinò Municipale n.8, intestazione catastale:
per la quota di proprietà di 1/1. Derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2012 Pratica LU0117144 in atti dal 02/08/2012; VARIAZIONE del 14/09/2000 Pratica 181002 in atti dal 14/09/2000 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.4250.1/2000); Impianto meccanografico del 30/06/1987.



- **Coerenze:** Il fabbricato confina nel complesso con mappale 174, mappale 176, mappale 171, foglio 98, strada, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale della località di Ponte a Serraglio, in un'area mista residenziale/commerciale. Le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km
autobus distante 100 ml
autostrada distante 27 km
ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso pizzeria-birreria facente parte del fabbricato descritto nel CORPO A; è unita di fatto all'unità immobiliare descritta nel CORPO A e vi si accede dalla Via comunale.

E' composto da n.2 locali commerciali oltre un ripostiglio.

La pavimentazione è in graniglia ed in ceramica nel locale ripostiglio quest'ultimio dotato inoltre di rivestimento. Nel ripostiglio è presente un lavabo nel locale pizzeria il forno a legna.

Le pareti interne sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con mattonelle in ceramica. La porta di ingresso è in pvc e vetro e la finestra del ripostiglio è in legno con vetro singolo.

Pessimo lo stato di manutenzione del bene che presenta il distaccamento della tinteggiatura e dell'intonaco ed umidità. Gli infissi sono da revisionare se non da sostituire così come le persiane. Si desume l'inutilizzo del bene da molti anni.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici si rileva solo l'impianto elettrico del quale non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento; da appurare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza. Inesistente l'impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile stabilire se l'immobile risulta essere allacciato alla fognatura pubblica, all'acquedotto e ad altri enti fornitori.

I dati essenziali dell'immobile sono i seguenti:

Superficie utile netta
mq 63,90

Altezze utili nette
locali commerciali ml 3,14 e ml 2,97
ripostiglio ml 2,45

SITUAZIONE STORICO CATASTALE

- foglio 98, mappale 174 sub.1, categoria C1, cl.7, consistenza mq 49, rendita € 637,72, Impianto meccanografico del 30/06/1987.



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
vani principali	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo unitario che è stato valutato per la stima dell'unità immobiliare, come richiesto nel quesito dal G.Ill.mo, tiene conto dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Bagni di Lucca, inerenti il 1° semestre del 2023, Fascia/zona: Centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.5, Destinazione: Commerciale, Tipologia Negozi, i quali riportano per unità immobiliari con stato conservativo "Normale" dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 840,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.550,00 e di Atti di Compravendita recentemente stipulati di immobili aventi caratteristiche simili al bene periziato e posti in zona limitrofa. Svolte le dovute valutazioni ed eseguito raffronti con immobili immessi sul mercato con caratteristiche simili all'oggetto da stimare, tenuto conto del tipo ed epoca di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, della dotazione degli impianti, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, che catastale, l'Esperto ha ritenuto di adottare un valore di mercato pari a € 900,00/mq.

Si ottiene il seguente risultato: mq 61,00 x € 900,00 = € 54.900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima. Per determinare il più probabile valore di mercato l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;



- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliari;
- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Bagni di Lucca

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	negozio	187,00	0,00	168.300,00	168.300,00
B	negozio	61,00	0,00	54.900,00	54.900,00
				223.200,00 €	223.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 219.900,00**

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 **€. 43.980,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 175.920,00

data 15/01/2024

il tecnico incaricato
Tiziana Bulgarelli geoemtra

