
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Confini | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Descrizione e Consistenza..... | 6 |
| Precisazioni | 10 |
| Stato conservativo | 11 |
| Parti Comuni | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Stato di occupazione..... | 12 |
| Provenienze Ventennali..... | 12 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 12 |
| Normativa urbanistica..... | 14 |
| Regolarità edilizia..... | 14 |
| Stima / Formazione lotti..... | 18 |
| Riepilogo bando d'asta | 22 |
| Lotto Unico | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E..... | 23 |
| Lotto Unico | 23 |

INCARICO

All'udienza del 07/08/2024, il sottoscritto Arch. Fiorani Federico, con studio in Via G. Puccini, 26 - 55032 - Castelnuovo di Garfagnana (LU), email federicofiorani@fdstudioarchitettura.it, PEC fiorani.federico@pec.architettilucca.it, Tel. 347 1631383, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minucciano (LU) - Località Rimessa di Agliano, Gramolazzo (Coord. Geografiche: 44°09'57"N 10°15'01"E)

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato a destinazione ricettiva con abitazione accessoria, corredato da area esterna a resede, il tutto posto in prospicienza al lago di Gramolazzo, nel Comune di Minucciano, immobile composto dalle due particelle oggetto di pignoramento.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minucciano (LU) - Località Rimessa di Agliano, Gramolazzo

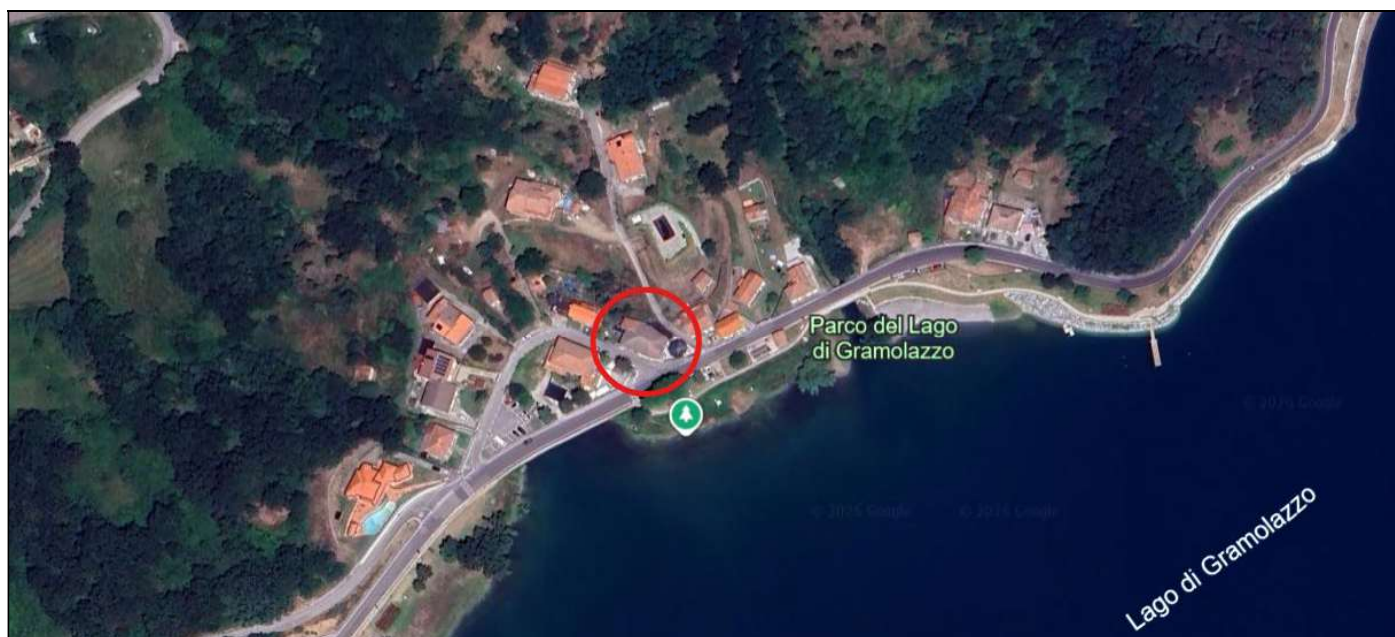


Foto aerea estratta da Google Earth con individuazione del fabbricato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In fase preliminare è stata valutata la completezza della documentazione ex. Art. 567 con attività del supporto del Custode Giudiziale e compilazione del modulo di controllo depositato agli atti della Procedura. Il GE, esaminato il modulo di controllo della procedura depositato, con provvedimento del 10 novembre 2024 ha disposto di "procedersi alla costituzione di lotto unico, come suggerito dall'esperto, con descrizione delle criticità riscontrate; quanto all'omessa trascrizione della denuncia di successione chiarisce che la stessa non è rilevante, essendo la continuità delle trascrizioni garantita dalla trascrizione dell'accettazione di eredità."

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| B | 17 | 4304 | 17 | | D2 | | | | 6810,41 € | T-1-2 | |
| B | 17 | 4304 | 14 | | A2 | 2 | 3,5 vani | 63 mq | 162,68 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Con riferimento alla situazione catastale si evidenziano le seguenti criticità:

- sulla intestazione catastale dei beni: l'attuale intestazione catastale risulta derivare dalla Voltura della Denuncia di Successione registrata in data 17/05/1979 Volume 145 n. 12 e Voltura n. 515/1979 in atti dal 01/06/1990 (non trascritta). Si rileva che i codici fiscali di due dei tre soggetti intestatari (la moglie e i due figli, ciascuno per la quota di 1/3 della p.p.) sono errati. Per il Sig. **** Omissis ****: **** Omissis **** anziché quello corretto **** Omissis **** utilizzato negli atti ipotecari e di pignoramento; per la Sig. ra **** Omissis ****: **** Omissis **** anziché quello corretto **** Omissis **** utilizzato negli atti ipotecari e di pignoramento. Detta criticità è stata già evidenziata nella Nota preliminare versata in atti in data 07/11/2024.

- sulla conformità delle planimetrie e della mappa: Si rilevano, pur a fronte di una generale rispondenza diffuse difformità di natura secondaria generalmente riferibili a spessori o diversa posizione geometrica di pareti divisorie e quant'altro; per quanto riguarda le risultanze inerenti le altezze si riscontrano diffuse difformità, generalmente riferite ad altezze effettive inferiori a quanto rappresentato in planimetria (differenze dell'ordine di pochi centimetri in alcuni casi, spesso maggiori anche di 5 cm), in taluni casi maggiori. Si precisa che le ultime planimetrie catastali agli atti del portale telematico risultano essere state presentata in data 24/02/1995 verosimilmente in concomitanza con i lavori di cui alla Concessione Edilizia, non disponibile agli atti, e della successiva DIA per variante al protocollo del Comune n. 3845 del 07.06.1995. Risulta il mancato aggiornamento della mappa catastale nella quale, ad oggi, non si trova ancora rappresentato l'ingombro planimetrico dell'ultimo ampliamento realizzato sul lato nord-est.
- sull'aggiornamento della documentazione in atti: a fronte delle due planimetrie dei subalterni presentate nel 1995, si riscontra che l'ultimo elaborato planimetrico in atti risale al 1988, documento che non riporta gli aggiornamenti derivanti dall'accorpamento/soppressione dei precedenti subalterni; a tale riguardo occorre precisare che risultano in ogni caso aggiornati sia l'elenco subalterni sia l'elenco immobili riferiti alla particella 4304 reperibili sul portale telematico, atti sui quali tuttavia non si trova più evidenza relativa ai beni comuni non censibili. Dette ultime entità si trovano, in ogni caso, rappresentate sia sulla planimetria della particella 4304 subalterno 17, sia nella planimetria della particella 4304 subalterno 14; dette entità comuni, in base alle risultanze grafiche delle planimetrie, risultano essere costituiti da ingresso a comune e vano scala, locale caldaia, corte a comune in aderenza al lato nord-ovest, corte a comune in aderenza al lato sud-est.

In questa sede si è ritenuto di considerare che le incombenze e gli oneri di regolarizzazione della rappresentazione catastale siano a carico del futuro acquirente, restando comunque a disposizione ove si ritenga di dover diversamente operare; degli oneri connessi si è tenuto conto nella stima come fattore di deprezzamento.

CONFINI

L'ente urbano sul quale insiste l'unità immobiliare rappresentata dalla particella 4304 subalterno 17 confina con strada Provinciale di Minucciano, strada Comunale del Molino e mappali 5611, 6374, 6377, 5612, 6376, salvo se altri o meglio di fatto. L'ente urbano relativo alla particella 4304 ha una superficie catastale complessiva pari a 515 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Premesso che l'iscrizione ipotecaria e l'Atto di Pignoramento sono riferiti agli identificativi attuali dei due beni (mappale 4304 subalterno 14 e 17) per un'adeguata comprensione della storia della provenienza e della storia urbanistico-edilizia si delinea a seguire la cronistoria catastale:

- gli attuali subalterni 14 e 17 pignorati derivano dalla soppressione dei subalterni 10, 11, 12, 13, 15 e 16 a seguito di VARIAZIONE per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VAR. DESTINAZIONE del 24/02/1995 protocollo n. 1106.1/1995 in atti dal 10/03/2004.
- i subalterni 10, 11, 12, 13, 15 e 16 (identificati come sub. 10, 11 e 12: beni comuni non censibili; sub. 13: categoria C/1 negozio di generi alimentari; sub. 15: categoria D/2 albergo e ristorante; sub. 16: categoria C/1 bar e sala da giuoco) sono derivati dalla soppressione dei precedenti subalterni 5, 6, 7, 8 e 9 a seguito di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 27/04/1988 protocollo n. 3763.1/1988 in atti dal 12/11/1999.

- i subalterni 5, 6, 7, 8 e 9 (identificati come sub. 5 e sub. 9: categoria A/4 abitazione di tipo popolare; sub. 6 e sub. 7: categoria C/1 negozi e botteghe; sub. 8: categoria A/2 abitazione di tipo civile) sono derivati dalla soppressione degli originari subalterni 1, 2, 3 e 4 a seguito di DENUNCIA DI VARIAZIONE del 27/03/1980 protocollo n. 183/1980 in atti dal 01/06/1990. Per maggiore completezza e comprensione della storia della provenienza si precisa che i subalterni 1, 2, 3 e 4 sono oggetto della Denuncia di Successione e dell'Accettazione tacita di eredità trascritta a Lucca in data 23/01/1981 al n. 822 di Registro Particolare (si veda quanto riportato al paragrafo "Provenienze ventennali").

In merito ai subalterni 1, 2, 3 e 4 originari si evidenzia che nella busta di impianto catastale (partita n. 997 scheda n. 6702844) è presente un'unica planimetria anziché quattro distinte per ciascun subalterno. L'istanza di accatastamento risulta essere stata protocollata presso l'Agenzia del Territorio in data 31/12/1939, registrazione n. 291, con presentazione in data 03/02/1940 di unica planimetria rappresentante l'intero fabbricato. A seguito di accertamento del 19/01/1944 l'Ufficio ha disposto la suddivisione in 4 distinti subalterni con spazi a comune, identificati così come si trovano indicati a matita nella planimetria presentata nel 1940.

Successivamente alla rappresentazione catastale di primo impianto si trovano agli atti:

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari identificate dai subalterni 5, 6, 7, 8 e 9, presentate in data 27.03.1980 verosimilmente a seguito della realizzazione dell'intervento di "ampliamento" oggetto della Licenza Edilizia n. 20/1976 (si veda in merito il paragrafo "Regolarità Edilizia"), che si è provveduto a visionare presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio. La pratica non risulta corredata da elaborato planimetrico. Si precisa inoltre che all'interno del fascicolo è presente copia della Denuncia di Successione registrata in data 17/05/1979 Volume 145 n.12 che non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca (si veda in merito il paragrafo "Provenienze ventennali").
- le planimetrie catastali delle unità immobiliari identificate dai subalterni 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 presentate in data 27/04/1988 verosimilmente a seguito della realizzazione dell'intervento di "ristrutturazione straordinaria di fabbricato" oggetto della Autorizzazione Edilizia n. 128/1983 (si veda in merito il paragrafo "Regolarità Edilizia"), che risultano reperibili sul portale on-line dell'Agenzia del Territorio e che si allegano. La pratica risulta corredata da elaborato planimetrico e da istanza di frazionamento della resede, depositato presso il comune di Minucciano in data 26.01.1988, con conseguente aggiornamento della mappa catastale. Tale rappresentazione catastale introduce agli atti la destinazione alberghiera (categoria D/2) non presente nelle precedenti.
- le planimetrie catastali delle unità immobiliari identificate dai subalterni 14 e 17, oggetto di pignoramento, presentate in data 24/02/1995 verosimilmente in concomitanza con i lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 600/1992, non disponibile agli atti, e della successiva DIA per variante al protocollo del Comune n. 3845 del 07.06.1995. (si veda in merito il paragrafo "Regolarità Edilizia"), che risultano reperibili sul portale on-line dell'Agenzia del Territorio e che si allegano. La pratica non risulta corredata da elaborato planimetrico e non risulta essere stata aggiornata la mappa catastale (si vedano in merito le criticità al paragrafo "dati catastali").

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

La vendita riguarda i diritti pari all'intero della piena proprietà su un fabbricato a destinazione ricettiva con abitazione accessoria posto in diretta prospicienza al bacino artificiale del Lago di Gramolazzo, nel comune di Minucciano. L'edificio è composto dalle due particelle oggetto di pignoramento e precisamente: particella 4304

subalterno 17 (Categoria D2 – Alberghi e pensioni); particella 4304 subalterno 14 (Categoria A2 – Abitazione di tipo civile).

La zona ove è sito il complesso è stata oggetto di lavori di qualificazione con la realizzazione del “Parco del Lago”, opera sostenuta dall’Amministrazione comunale nel corso del recente periodo che ha portato alla evidente valorizzazione del contesto paesaggistico dal punto di vista turistico; in tale area, la posizione del fabbricato oggetto di valutazione è certamente ottimale, essendo peraltro direttamente connessa alla viabilità di collegamento territoriale e prossima ad aree di parcheggio pubblico che, a fronte della non disponibilità di posti riservati nell’area di resede (non risulta possibile attualmente la disposizione di mezzi in sosta, salva la possibilità di adattamento che comunque, ove possibile in base a verifiche progettuali non effettuate in questa sede, andrebbe a ridurre la disponibilità di spazi esterni a disposizione degli avventori), sopperiscono alla carenza di spazi privati accessori destinati allo stallo di autovetture per gli utenti dell’albergo.

Il fabbricato che si esamina è elevato su tre livelli fuori terra e presenta accesso diretto dalla strada pubblica (dalla medesima strada sono accessibili anche le due porzioni di resede poste in aderenza ai lati nordovest e sudest); è completamente libero su tre lati mentre si trova interrato sino al primo piano sul lato di monte (nord est). Il complesso risulta derivare dalla aggregazione di vari volumi di ampliamento ad un corpo originario a pianta rettangolare, successione di interventi che ha comportando la costituzione di un complesso di forma articolata e irregolare.



Viste esterne del fabbricato dalla Strada Comunale: prospetto principale e laterale con resede.

All’interno del fabbricato si trova una stretta interrelazione funzionale fra i vani destinati alla funzione ricettiva (subalterno 17) con quelli destinati alla abitazione accessoria (subalterno 14); in particolare, i tre piani fuori terra sono collegati in interno mediante due scale delle quali: una posta in posizione centrale nel corpo originario a pianta rettangolare (collegamento promiscuo fra vani della abitazione e vani per gli avventori); una posta nel corpo di ampliamento addossato al lato nord est del corpo originario (collegamento fra vani riservati agli avventori). Più precisamente si trovano:

- al piano terra: ingresso a comune nel corpo originario, vani destinati agli avventori quali sala bar (con accesso diretto dall’esterno), sala da pranzo/pizzeria con area ove è collocato un forno di cottura, sala tv; spazi destinati a cucina; spazi riservati ai gestori (soggiorno dell’abitazione in planimetria catastale); ripostigli. Al piano terra non si trovano servizi igienici.
- al piano primo: vani destinati agli avventori quali ulteriore sala pranzo (sala ristorante in planimetria catastale) suddivisa in due sottospazi dei quali uno con ampie vetrate affacciate verso il lago; tre camere collegate da disimpegni interni al fabbricato (una con bagno riservato destinata agli avventori; due con bagno a comune riservate ai gestori; servizi igienici per gli avventori (utili per le sale pranzo/ristorante dei piani terra e primo). Ancora al primo piano è presente una ulteriore camera raggiungibile solo dall’esterno mediante scala metallica e transitò sulla copertura/terrazza della centrale termica posta in aderenza al corpo principale sul lato nordovest; anche detta camera è dotata di bagno riservato.

- al piano primo: vani destinati agli avventori e precisamente: sei camere dotate di bagno riservato interno; due camere, delle quali una di dimensioni ridotte (circa 7 metri quadrati quindi non idonea neppure per unico posto letto secondo la L.R. 61/2024), dotate di bagno riservato esterno (quindi raggiungibile con transito su disimpegni comuni).

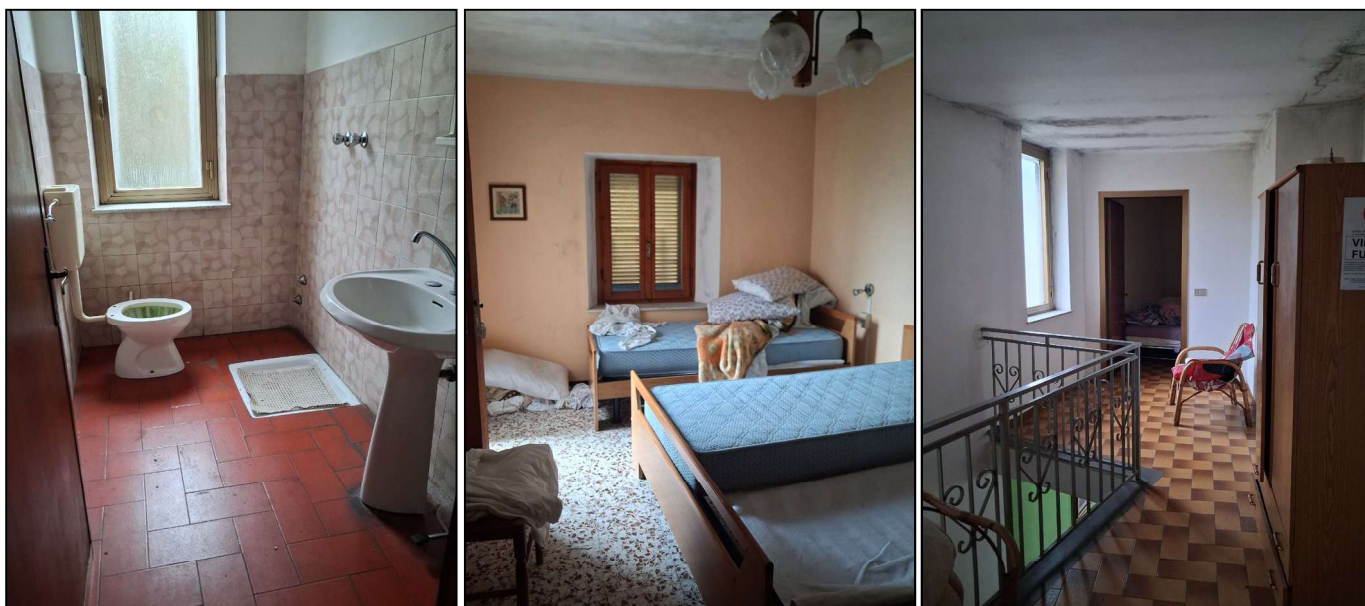


Viste interne delle due sale da pranzo: una a piano terra con accesso diretto dalla strada e una a piano primo con finestre sul lago.



Viste interne del forno a legna e della cucina a piano terra.

Si deve precisare che i servizi igienici accessori delle camere destinate agli avventori sono accessibili superando un piccolo gradino (verosimilmente realizzato per consentire l'alloggio di condutture impiantistiche di adduzione e scarico) ed inoltre che la superficie utile delle camere è generalmente superiore a 8 metri quadrati (limite per le camere idonee per unico posto letto secondo la L.R. 61/2024), talvolta inferiore a 14 metri quadrati (limite per le camere con doppio posto letto secondo la L.R. 61/2024); le altezze sono generalmente inferiori a 2,60 ml addirittura in alcuni casi inferiori a 2,40 ml (relativamente alle altezze la L.R. 61/2024 rimanda ai disposti dei regolamenti comunali rispetto ai quali dovrà essere eventualmente valutata la rispondenza ai fini della regolarizzazione secondo quanto indicato al paragrafo "Regolarità edilizia", non potendosi escludere in questa sede la necessità di ottenere deroghe da parte dell'organo sanitario competente).



Viste interne di un servizio igienico, una camera da letto e disimpegno dell'albergo.

Costituiscono dotazioni accessorie: la centrale tecnica nella quale sono collocati i componenti principali dell'impianto di riscaldamento, posta in volume ad un piano realizzato in posizione di poco distaccata dal fronte nord est (volume dotato di copertura a terrazza utile per l'accesso ad una delle camere del primo piano); le due porzioni di resede poste in aderenza ai lati corti del fabbricato, delle quali, quella a sud-est, di forma triangolare irregolare e sostanzialmente pavimentata nonché accessibile dalla sala pranzo al piano terra oltre che direttamente dalla via pubblica (area sulla quale insiste un manufatto precario in legno tipo pergola tettoia destinata a supportare la sala pranzo per l'uso estivo), quella a nord-ovest, di forma trapezoidale in parte pavimentata ed in a parte a prato (area sulla quale si riscontra la presenza di tombini di componenti impiantistici quali fosse di trattamento dei reflui e cisterna gasolio).

Preme evidenziare che il fabbricato, in tutte le sue componenti, presenta un evidente livello di vetustà e inadeguatezza rispetto agli standard normativi inerenti l'impiantistica, la sicurezza e prevenzione incendi, il superamento delle barriere architettoniche, le prestazioni energetiche e quant'altro.

Le caratteristiche costruttive sono indicate nel paragrafo "**caratteristiche costruttive**" al quale si rimanda. Lo stato di conservazione è indicato nel paragrafo "**stato conservativo**" al quale si rimanda.

CONSISTENZA

Il fabbricato oggetto di valutazione comprende porzioni a destinazione alberghiera (subalterno 17) e porzioni a destinazione residenziale (subalterno 14) accessorie dell'albergo; tenuto conto della destinazione urbanistica complessiva attribuita al complesso nell'area B3 del Pdf in vigore al momento di redazione della perizia, considerato inoltre la necessità di una riorganizzazione funzionale complessiva, si ritiene poco significativo fornire consistenze differenziate riferite ai 2 subalterni e quindi più appropriato indicare le consistenze complessive riferite ad ogni piano. Si hanno pertanto i dati riportati di seguito.

In via solo orientativa e ferma restando la necessità di rilievi di dettaglio non eseguiti in questa fase per la definizione delle esatte consistenze planimetriche, si hanno i seguenti valori:

- **vani principali a piano terra del fabbricato:** superficie netta pari a circa 210 metri quadrati comprensiva dell'ingombro dei due vani scala; superficie lorda pari a circa 290 metri quadrati; altezza variabile;

- **vani principali a piano primo del fabbricato:** superficie netta pari a circa 155 metri quadrati escluso l'ingombro dei due vani scala; superficie lorda pari a circa 230 metri quadrati; altezza variabile;
- **vani principali a piano secondo del fabbricato:** superficie netta pari a circa 150 metri quadrati escluso l'ingombro dei due vani scala; superficie lorda pari a circa 230 metri quadrati; altezza variabile;
- **superfici accessorie a terrazza:** superficie complessiva pari a circa 18 mq, esclusa la copertura piana del vano ad un piano sul lato nord-est;
- **superfici accessorie ad uso tecnico:** superficie netta complessiva pari a circa 11 metri quadrati; superficie lorda pari a circa 17 metri quadrati;
- **superficie esterna accessoria:** resede suddivisa in due porzioni di superficie complessiva pari a circa 200 metri quadrati.

Precisazioni: le superfici nette sopra indicate hanno carattere solo orientativo; derivano infatti dalla elaborazione grafica/informatica della planimetria catastale calibrata con riferimento ad alcune misure notevole che è stato possibile rilevare sui luoghi. Nell'impossibilità di eseguire un rilievo completo si è quindi addivenuti alla individuazione complessiva utile per individuare in maniera attendibile l'ordine di grandezza della consistenza, restando a carico del futuro acquirente l'incombenza e l'onere relativi all'esecuzione di rilievi di dettaglio effettuabili anche con l'ausilio di mezzi elettronici (laser scanner) con immobile libero da arredi e suppellettili (condizione che attualmente non si riscontra).

PRECISAZIONI

Per opportuna conoscenza dell'acquirente si evidenzia che per il fabbricato oggetto di pignoramento risulta trascritto al n. 3589 di Registro Particolare in data 12.04.1995 l'atto di "Costituzione di vincolo di destinazione" (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Roberto Tolomei in data 22.03.1995) a favore di Regione Toscana; il vincolo risulta essere relativo alla porzione rappresentata dal subalterno 17 con riferimento alla destinazione alberghiera. Non rintracciando nella nota di trascrizione elementi per identificare il termine temporale di scadenza del vincolo, si è provveduto ad effettuare ricerche specifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca per la lettura del Titolo che tuttavia non si è trovato reperibile. Di conseguenza le ricerche sono state estese consultando anche l'Ufficio di archivio Notarile riscontrando, anche in questo caso, la non reperibilità dell'Atto di interesse. In questa sede, ad ogni buon fine, si ritiene necessario operare considerando l'obbligo di cui trattasi ancora in essere in forma vincolante, fermo restando la necessità di estendere le ricerche mediante consultazione degli uffici regionali, incombenza che resterà a carico del futuro acquirente; il sottoscritto resta in ogni caso a disposizione dell'Illustrissimo GE ove si ritenga invece che detti approfondimenti debbano essere svolti preliminarmente alla vendita.

Non sono stati rilevati nei Titoli esaminati ulteriori condizioni di vincolo e gravame, restando comunque ferma la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.

Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati; valgono infine tutte le norme regolamentari locali relative alla costituzione di passi carrabili e/o accessi dalla pubblica via.

Per l'opportuna informazione dell'acquirente si precisa che non sono state rintracciate informazioni utili relative al sistema di trattamento dei reflui e il loro smaltimento; si può solo evidenziare che, sui luoghi, risultano insistere impianti che i soggetti debitori hanno precisato essere fossa settica e disoleatore per i reflui della cucina.

Ulteriore aspetto da segnalare è la presenza di una canna di evacuazioni fumi posta in aderenza al fronte nord-est del fabbricato, che tuttavia insiste a terra su proprietà di terzi e che si considera da rimuovere.

Ad ogni buon fine, si rammenta inoltre che tutte le superfici indicate in perizia ai fini dell'individuazione della consistenza (superfici lorde, nette, convenzionali, altezze) sono date solo in via orientativa e non hanno quindi carattere di precisa definizione.

STATO CONSERVATIVO

Nell'ambito di un generale livello di vetustà il fabbricato presenta scadenti condizioni di conservazione sia per quanto riguarda le componenti edili che quelle impiantistiche; si è rilevata diffusa presenza di umidità in interno e degrado degli elementi di finitura. Anche l'area di resede presenta conservazione scadente e degrado di pavimentazioni e recinzioni.

PARTI COMUNI

Le due unità immobiliari pignorate hanno fra loro le parti comuni come indicato nelle planimetrie catastali, condizione che tuttavia non rileva essendo il tutto in vendita in lotto unico in quanto costituito in fabbricato all'interno del quale le due unità immobiliari pignorate sono in stretta relazione funzionale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è composto da corpi di origine diversa caratterizzati con distinte caratteristiche costruttive. Si riscontrano strutture in elevazione in muratura con solai in acciaio e laterizio per i corpi originari, strutture in elevazione in c.a. e solai latero cementizi per le porzioni di ultimo ampliamento (si è osservata la presenza di alcuni dispositivi antisismici/catene). Le finiture esterne ed interne delle elevazioni sono generalmente ad intonaco civile con porzioni in pietra facciavista listata (sulle facciate si rileva la presenza di varie canne fumarie o di evacuazione vapori di cottura intonacate), mentre gli infissi sono di vario tipo, in parte in legno in parte in metallo, di scarsa qualità e non dotati di vetrocamera (alcuni infissi a piano terra presentano inferriate all'esterno); persiane prevalentemente in alluminio. Porte di ingresso dall'esterno di varia tipologia. Le coperture sono distinte sui diversi corpi di fabbrica e presentano generalmente fisionomia a padiglione con gronde parte in legno, parte in latero-cemento, manto di copertura parte in cotto, parte in cementegola, canali e discendenti in lamiera zincata. Le coperture piane dei volumi minori sono caratterizzate da impermeabilizzazione con guaine bituminose, con la precisazione che sulla copertura del volume interposto fra il fabbricato e la strada comunale sono presenti armature di "chiamata" per una ipotetica estensione altimetrica delle strutture.

In interno si rileva la presenza di ringhiere metalliche su scale e ballatoi, mentre è a struttura metallica la scala esterna che consente l'accesso alla copertura del vano centrale termica, posto sul lato nord ovest, questo avente struttura in c.a. e tamponamento in parte in pietra facciavista; in interno si riscontrano pavimentazioni di vario genere (ceramica, cotto e quant'altro) tutto comunque di scarsa qualità così come i componenti sanitari presenti in tutti i servizi igienici.

Si riscontra la presenza di impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio (cisterna interrata nella porzione nord-ovest della resede) ed elementi radianti generalmente in ghisa presenti nei vari vani. L'impianto elettrico si presenta generalmente sottotraccia. Tutti gli impianti sono da verificare relativamente al rispetto normativo e delle norme di sicurezza. Relativamente all'impianto di trattamento dei liquami, i soggetti debitori hanno evidenziato la presenza di fossa settica e disoleatore nella porzione nord-ovest della resede, area che in parte è pavimentata a cemento e in parte mantenuta a prato; non si hanno notizie sul recapito dei reflui. Nel locale tecnico, oltre alla caldaia a gasolio, si è riscontrata la presenza di un bollitore per l'acqua calda sanitaria, macchine delle quali è da accertare la rispondenza normativa.

La porzione di resede a sud-est è caratterizzata dalla presenza di una pavimentazione in piastrelle lapidee con recinzioni parte in paletti metallici e rete su muretto, parte in ringhiere. Si precisa che sulla porzione di resede a

sud-ovest è presente una struttura in legno tipo pergola/copertura precaria, equipaggiata con impianto di illuminazione precario, manufatto che si considera da rimuovere.

Sulla facciata e nell'area di resede sono presenti vari elementi di arredo quali tende movibili ed insegne, nonché elementi di pubblica illuminazione che sono da considerare non amovibili salvo diversi accordi con l'Amministrazione Comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi i beni sono stati trovati nella disponibilità dei soggetti debitori senza che siano stati esibiti atti locativi in corso di validità.

PROVENIENZE VENTENNALI

I diritti pari all'intero della piena proprietà sul bene oggetto di pignoramento risultano pervenuti agli esecutati per Successione mortis causa del marito e padre degli odierni debitori, con decesso avvenuto in data 24/02/1979, antecedente al ventennio. Dalla visura catastale dei beni si rileva Denuncia di Successione registrata in data 17/05/1979 Volume 145 n.12 che non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca. Successivamente risulta trascritta Accettazione Tacita di Eredità con atto ai rogiti del Notaio Nicolò Pugliese del 22/12/1980 repertorio n. 179954/9669 trascritta a Lucca in data 23/01/1981 al n. 822 di Registro Particolare. Si precisa che nella Nota dell'Accettazione Tacita, oltre altri beni, sono indicati i subalterni 1, 2, 3 e 4 del mappale 4304 Sezione B del Catasto Fabbricati del Comune di Minucciano originari degli attuali subalterni 14 e 17 oggetto di pignoramento; si veda in merito quanto riportato al paragrafo "Cronistoria catastale".

Quanto sopra è stato evidenziato nella Nota Tecnica preliminare redatta congiuntamente al Custode Giudiziale e versata in atti in data 07/11/2024; sulla questione il GE si è espresso come di seguito *che "quanto all'omessa trascrizione della denuncia di successione chiarisce che la stessa non è rilevante, essendo la continuità delle trascrizioni garantita dalla trascrizione dell'accettazione di eredità"*. A seguito delle valutazioni del Magistrato il sottoscritto non ha ritenuto di procedere con approfondimenti di indagine relativi al periodo antecedente l'apertura della Successione, incombenza per la quale resta a disposizione dell'Illustrissimo GE ove ritenuto necessario.

NOTA: L'immobile pignorato è pervenuto agli attuali debitori in forza di Successione mortis causa con eredità che appare, viste le quote intestate come da Atto di Accettazione Tacita, devoluta in base alla legge. Nell'ipotesi che trattasi di bene personale non si è provveduto a svolgere ricerche inerenti il regime patrimoniale dei soggetti debitori; l'Esperto resta a disposizione qualora si ritenga necessario procedere diversamente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vengono di seguito elencati gli elementi essenziali dei vincoli ed oneri giuridici; per quanto riguarda maggiori dettagli relativi alle formalità pregiudizievoli si vedano le note di iscrizione/trascrizione riscontrate a tutto il 09.01.2026 poste in allegati.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Lucca il 07/06/1995
Reg. gen. 7332 - Reg. part. 1064
Importo: Lire 400.000.000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: Lire 200.000.000

Spese: Lire 200.000.000

Percentuale interessi: 17,50 %

Rogante: Notaio Giampiero Petteruti

Data: 01/06/1995

N° repertorio: 51673

Note: La formalità è riferita ai subalterni 13, 15 e 16 del mappale 4304 Foglio 17 sezione B originari dell'attuale subalterno 17 pignorato (si veda in merito il paragrafo "cronistoria catastale").

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Lucca il 25/03/1998

Reg. gen. 3982 - Reg. part. 601

Importo: Lire 600.000.000

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: Lire 300.000.000

Spese: Lire 300.000.000

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: Notaio Giampiero Petteruti

Data: 13/03/1998

N° repertorio: 62298

Note: La formalità è riferita ai subalterni 13, 15 e 16 (ALBERGO E PENSIONE) del mappale 4304 Foglio 17 sezione B originari dell'attuale subalterno 17 pignorato (si veda in merito il paragrafo "cronistoria catastale").

ATTENZIONE: In riferimento alla suddetta Iscrizione si riscontra la COMUNICAZIONE n. 730 del 30.05.2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11.10.2004 - Cancellazione totale eseguita in data 01.07.2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Lucca il 14/11/2012

Reg. gen. 14995 - Reg. part. 2024

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Interessi: € 100.000,00

Percentuale interessi: 4,422 %

Rogante: Notaio Roberto Tolomei

Data: 09/11/2012

N° repertorio: 147150/31594

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Lucca il 19/06/2024

Reg. gen. 10582 - Reg. part. 8031

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Al momento di redazione della perizia risultano:

- in vigore il Programma di Fabbricazione (PdF) - Approvato con D.G.R.T. n. 9980/bis del 12/09/1979 e variante approvata con D.G.R.T. n. 6590 del 04/07/1994 che identifica l'area dove insistono i beni oggetto di pignoramento come ZONA B3 - Zone di completamento alberghiero (disciplinata dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione)
- adottato il Piano operativo intercomunale (POI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 13.02.2024 che identifica l'area dove insistono i beni oggetto di pignoramento come ZONA A3 - Tessuti storici (disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione) e il fabbricato come "edifici e complessi edilizi di classe 3" (disciplinato dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Valgono quindi le misure di salvaguardia previste per legge in base alle quali sino all'entrata in vigore del nuovo Piano Operativo dovrà essere verificata la fattibilità degli interventi. Si rileva che il nuovo POI adottato non prevede la esclusività della destinazione alberghiera.

Non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica trattandosi di area di pertinenza di superficie inferiore a 5000 metri quadrati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Storia urbanistica del fabbricato.

Nei registri delle pratiche edilizie del Comune di Minucciano, con riferimento all'immobile in esame, si trovano elencate le seguenti pratiche:

- Licenza Edilizia n. 20 del 10/04/1976 per "ampliamento fabbricato";
- Autorizzazione Edilizia n. 128 del 05/01/1983 per opere di "riparazione fabbricato";
- **Intervento Edilizio n. 452 del 27/06/1991 per "richiesta strisce pedonali";**
- **Concessione Edilizia n. 600 del 11/07/1992 per "ristrutturazione fabbricato e locale caldaia";**
- Denuncia di Attività n. 5 del 07/06/1995 per "Variante alla C.E. n. 600 del 11/07/1992";
- Denuncia di Attività n. 262 del 26/01/1998 per "impianti tecnologici";
- Denuncia di Attività n. 363 del 12/11/1999 per "installazione forno ed attrezzatura per pizzeria";
- Intervento Edilizio n. 1 del 23/03/2000 per "installazione insegna luminosa";
- Intervento Edilizio n. 21 del 13/06/2001 per "installazione insegna luminosa";
- Denuncia di Attività n. 510 del 19/05/2001 per "costruzione canna fumaria per espellere i fumi di scarico".

L'Ufficio ha comunicato che le pratiche evidenziate in rosso non sono reperibili negli archivi. Tenuto conto di quanto rintracciato ed emerso, la storia urbanistica del complesso edilizio oggetto di valutazione, considerate anche le risultanze dei documenti catastali, è delineabile come di seguito.

Il corpo edilizio originario si trova evidenziato nella mappa di impianto catastale "canapina", tuttavia con forma planimetrica (pressoché quadrata) che appare non coincidente con quella della porzione centrale del fabbricato, in varie fasi ampliata, attualmente riscontrabile sui luoghi (pianta rettangolare) e rappresentata nelle pratiche edilizie agli atti.

A tale ultimo riguardo, si osserva che nella relazione tecnica della Licenza edilizia n° 20 del 10.04.1976 (primo titolo edilizio reperibile agli atti dell'Ufficio comunale), è stata evidenziata la realizzazione di due primi ampliamenti, e precisamente "in aderenza all'angolo nord-est sono stati costruiti successivamente tre vani sovrapposti" e "sul lato sud-est fu aggiunto nell'anno 1920 un vano a piano terreno coperto da una terrazza e da un piccolo avancorpo a piano primo"; per entrambi gli ampliamenti viene indicata l'epoca di realizzazione che risulta antecedente al 1942. Al fine di acquisire elementi utili per la disamina, tenendo conto anche di quanto disposto dall'articolo 9 bis del DPR 380/2001 "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio", condizione alla quale riferire il caso di specie, si è provveduto a svolgere approfondimenti di indagine mediante verifica della documentazione catastale di primo impianto.

Esaminando la "busta" numero 997 si è quindi rintracciata la planimetria catastale originaria, scheda numero 6702844 che si è acquisita mediante procedura di "certificazione" (si veda in allegati) e che risulta presentata in data 03.02.1940 con accertamento del 19.01.1944. La lettura della detta planimetria consente di poter confermare quanto attestato nella relazione agli atti della C.E. 20/1976; si rileva infatti che quanto disegnato come "situazione attuale" nell'elaborato grafico 1 (ovvero la consistenza del corpo principale a pianta rettangolare e quella dei due ampliamenti, uno in aderenza all'angolo nord est e l'altro sul lato sud est), seppur con divergenze geometriche verosimilmente attribuibili a difetti di rilievo/rappresentazione, si trova già rappresentato nella planimetria di impianto (con identificazioni riferite alle unità catastali in essere all'epoca, originarie delle attuali pignorate - si veda quanto evidenziato nelle precisazioni catastali al paragrafo "cronistoria catastale") e risale quindi a data antecedente l'entrata in vigore della Legge 1150 del 17 agosto 1942.

La Licenza Edilizia n. 20 del 10.04.1976, che, come detto, rappresenta il primo titolo edilizio agli atti, è stata presentata per la realizzazione di "ampliamento di fabbricato" censito in Sezione B mappali 4304-4302; dagli elaborati si evince che il progetto prevedeva la costruzione di un corpo di forma irregolare aderente al fronte nord-est ed interposto fra la parete del corpo originario e quella di uno dei primi dei due ampliamenti, con inglobamento di un corpo minore elevato su due livelli, rappresentato negli elaborati di stato attuale della pratica senza tuttavia che di detta consistenza si trovi rappresentazione nella planimetria catastale di impianto. Con riferimento alla detta Licenza si trovano agli atti:

1. l'Autorizzazione a costruire rilasciata dal Genio Civile di Lucca in data 17.11.1976 protocollo n. 4183/80, nonché l'Attestazione di rispondenza alle norme antisismiche rilasciata in data 15.12.1978 dalla quale risultano gli estremi della visita di sopralluogo eseguito in data 07.12.1978 da un funzionario dell'Ufficio e del Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile protocollo n. 793 in data 15.11.1978.
2. l'Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco pro-tempore in data 26.06.1980 **relativamente all'ampliamento**, a seguito del sopralluogo eseguito dall'Ufficiale Sanitario e dal Direttore dell'Ufficio Tecnico in data 13.06.1980.

Si precisa che già con la detta pratica del 1976 viene precisata la destinazione d'uso ad albergo, poi riproposta nelle pratiche successive (si veda relazione tecnica allegata al progetto).

Seguendo l'ordine cronologico delle pratiche agli atti si trova in sequenza l'Autorizzazione Edilizia n. 128 del 05.01.1983 (Pratica edilizia n. 392/1982), rilasciata dal Sindaco pro-tempore per la manutenzione straordinaria di fabbricato; si riscontra che le opere previste erano generalmente inerenti lavori interni definiti: *"lavori di ristrutturazione nella locanda sopracitata. Detti lavori tendono ad apportare delle migliorie inerenti la funzionalità dell'esercizio, nonché inerenti l'aspetto igienico sanitario"*; dalla lettura degli elaborati grafici si riscontra che le opere previste consistevano nella parziale riorganizzazione funzionale interna ma comprendevano anche la realizzazione di una scala esterna per l'accesso al primo piano del corpo di ampliamento del volume originario già realizzato sul lato nord-est.

Ulteriore Titolo è costituito dalla Concessione Edilizia n. 600 del 11.07.1992, che risulta essere stata presentata per "Ristrutturazione fabbricato e locale caldaia", pratica della quale tuttavia non è stato rintracciato agli atti il fascicolo; risulta invece disponibile la DIA protocollo n. 3856 del 07.06.1995 (Pratica Edilizia n. 5/1995) presentata per *"lavori di variante relativi alla ristrutturazione di fabbricato ad uso albergo - Concessione Edilizia n. 600 del 11.07.1992"*.

In base all'esame degli atti di variante, senza disporre della documentazione del Titolo originario, si può solo dedurre che le opere previste con la Concessione n. 600 del 1992 fossero quelle di ampliamento relativo alla realizzazione di centrale termica in corrispondenza dell'angolo nord e di ulteriore estensione della consistenza volumetrica sul lato nord-est con realizzazione di corpo di fabbrica elevato ad un piano nello spazio interposto fra il fronte del volume realizzato con la Licenza del 1976 e il muro di confine lungo la strada comunale che transita sul lato di monte. La Variante di cui alla detta DIA risulta essere relativa a *"variazione di distribuzione interne nella parte ampliata con demolizioni di pareti e/o spostamento delle stesse"* e *"variazione di ubicazione della porta di accesso al locale caldaia"*.

Tutte le altre pratiche sopra elencate riguardano la realizzazione di opere minori quali insegne, canne fumarie, forni e quant'altro.

Preme precisare che in questa sede sono state effettuate esclusivamente valutazioni inerenti la conformità urbanistica del bene senza tuttavia entrare del merito della legittimità dei Titoli edilizi rintracciati agli atti dell'Ufficio Comunale; non sono state effettuate verifiche di natura specialistica con riferimento all'intero quadro normativo in materia edilizia (normativa antisismica, sicurezza, igiene, scarichi, emissioni e quant'altro secondo tutte le norme vigenti nessuna esclusa), verifiche che restano a carico del futuro acquirente.

Disamina.

La disamina della conformità urbanistica/edilizia del fabbricato che comprende le unità immobiliari oggetto di valutazione risulta condizionata dalle carenze documentali riscontrate, con particolare riferimento alla irreperibilità della Concessione edilizia 600/1992. Tale atto costituisce infatti un passaggio rilevante essendo relativo ad un accrescimento volumetrico solo desumibile ed inquadrabile mediante la lettura dell'atto successivo, ovvero la DIA protocollo n° 3856/1995.

Considerato quanto emerso con la ricostruzione della storia urbanistica e facendo riferimento alle risultanze catastali di primo impianto, **ferma ed impregiudicata restando la facoltà di giudizio e decisione dell'organo comunale preposto che l'interessato acquirente potrà opportunamente consultare**, si può ragionevolmente ritenere che, complessivamente, la consistenza rappresentata nei grafici di situazione attuale correlati alla Licenza edilizia n° 20/1976, laddove coincidente con la planimetria castale di impianto presentata in data 03.02.1940, possa essere considerata legittima; è necessario tuttavia osservare che gli elaborati catastali citati non riportano misure per cui non è possibile assumere elementi di riferimento per una quantificazione metrica esatta ma solo dati orientativi. Si osserva in ogni caso che la consistenza del piccolo volume dei servizi igienici esterno al corpo principale, rappresentato in "situazione attuale" ma non nella planimetria di primo impianto, è stato oggetto di ricollocazione funzionale all'interno dell'ampliamento abilitato con la detta licenza edilizia 20/1976, costituendo tale aspetto elemento significativo per poter ritenere consolidata la situazione, anche in questo caso restando ferma la facoltà di giudizio e decisione dell'organo comunale preposto.

Posto quanto sopra, a fronte delle carenze documentali trovate, si è proceduto ad effettuare riscontri facendo riferimento agli elaborati relativi al progetto presentato con DIA protocollo n° 3856/1995, ultima pratica agli atti significativa per la disamina di conformità inerente la consistenza e configurazione planivolumetrica del complesso edilizio.

Nel corso del sopralluogo si è verificata una complessiva rispondenza dal punto di vista organizzativo/funzionale, con presenza tuttavia di varie difformità di natura geometrica in particolare riferibili alla posizione di partizioni interne ed aperture. Si è inoltre proceduto ed effettuare il controllo di alcune (delle poche) dimensioni planimetriche quotate sugli elaborati grafici della DIA menzionata. A tale ultimo riguardo, occorre precisare che, in buona parte, dette quote sono riferite a distanze teoriche, ovvero ad allineamenti astratti non direttamente rilevabili sui luoghi, condizione di difficoltà accresciuta anche dalla presenza di arredi che, in più casi, non consentono l'opportuno rilievo; dalle rilevazioni effettuate sono in ogni caso emerse varie difformità dimensionali planimetriche. Si precisa che un controllo delle dimensioni esterne generali, non quotate negli elaborati della DIA protocollo n° 3856/1995, si è effettuato con riferimento agli elaborati della precedente Autorizzazione Edilizia n. 128 del 05.01.1983 riscontrando una sostanziale rispondenza tuttavia riferita a porzioni dell'edificio che, per quanto dedotto, sono riconducibile alla fase antecedente al 1942.

Maggiori elementi si trovano per la valutazione inerente le altezze, con particolare riferimento alla situazione relativa alle dimensioni altimetriche dei vani interni, sia per la porzione censita come "abitazione" sia per quella censita come "albergo". Si osserva che nelle pratiche edilizie del 1976 (LE n° 20) e del 1983 (AE n° 128) le altezze interne sono rappresentate con riferimento alla "quota di estradosso del solaio", indicazione che, in carenza di informazioni sullo spessore dei solai (come succede nella fattispecie) non fornisce dati di riferimento esatti ed utili per le valutazioni di conformità; è evidente in ogni caso che, qualunque sia lo spessore di solaio previsto, le altezze nette interpiano previste nelle pratiche presentate sono state abilitate per dimensioni inferiori a 2.70 metri lineari. Ulteriori discordanze rispetto ai titoli precedenti si trovano nei documenti grafici di cui alla DIA protocollo 3896/1995 (variante alla CE 600/1992), laddove le altezze interne sono indicate pari a 2,60 ml (si vedano le sezioni negli elaborati grafici) senza che risulti previsto il riposizionamento di solai e

aperture. Anche nelle planimetrie catastali presentate in fasi successive non si trova una perfetta coerenza con quanto riscontrabile sui luoghi.

A fronte di una situazione non definita in modo chiaro nei documenti agli atti delle varie pratiche, sui luoghi si trovano altezze interne diffusamente inferiori a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli rilasciati (solo in pochi casi maggiori), condizione di difformità che assume particolare rilevanza in termini di criticità.

Pur nella sostanziale rispondenza complessiva, si osservano varie difformità di prospetto relativi anche alla configurazione geometrica (mancato allineamento delle linee di gronda/profilo delle coperture, diversa configurazione e posizione delle aperture e quant'altro).

Si considerano da rimuovere tutti i manufatti precari presenti sulla resede così come le insegne e tendaggi non autorizzati con pratiche edilizie presenti.

Non si riscontrano sugli elaborati delle varie pratiche elementi per la verifica della posizione del fabbricato sul lotto.

Valutazioni.

Preme precisare che le rilevazioni effettuate in questa sede, per i limiti connessi al mandato assegnato all'Esperto, hanno riguardato esclusivamente quote dimensionali significative per inquadrare preliminarmente gli aspetti inerenti la conformità urbanistica/edilizia; non sono stati eseguiti rilievi sistematici (peraltro di difficile esecuzione a causa della presenza di arredi).

Gli atti urbanistici reperiti e la documentazione catastale di primo impianto acquisita nel corso delle operazioni peritali, salvo altro e con le limitazioni derivanti dalla mancata disponibilità della CE 600/1992, costituiscono la documentazione amministrativa di base utile per l'identificazione dello "stato legittimo" ai sensi dell'articolo 9 bis del DPR 380/2001 (e correlate norme della LR 65/2014); restano a carico del futuro acquirente le incombenze e gli oneri per l'esecuzione di rilievi sistematici e la successiva identificazione di dettaglio delle difformità eccedenti le tolleranze costruttive.

In ogni caso, per quanto emerso e riscontrato in questa sede, si deve ritenere necessaria la regolarizzazione urbanistica/edilizia del fabbricato.

Si ritiene inoltre che la situazione presenti aspetti di particolare criticità per quanto riguarda le altezze interne che, oltre ad essere diffusamente non coerenti con quanto risulta dagli atti abilitativi, risultano non conformi ai minimi normativi attualmente vigenti per le destinazioni d'uso residenziale e ricettiva; preme precisare che, in questa fase, non sono state identificate le norme di riferimento relative alle caratteristiche di igiene edilizia (superfici minime, altezze minime, dotazioni e quant'altro) vigenti per l'edilizia alberghiera all'epoca di rilascio dei titoli abilitativi, così come non risulta disponibile presso l'Ufficio comunale il Regolamento edilizio in vigore alla stessa epoca (si osserva peraltro che l'attestazione di agibilità rilasciata dal Sindaco protempore in data 26/06/1980, pur essendo conseguente a sopralluoghi eseguiti dall'Ufficiale Sanitario e dal Direttore dell'Ufficio Tecnico, con esplicito riconoscimento di conformità al progetto presentato, risulta riferita alla sola porzione dell'edificio realizzata in forza della LE 20/1976).

E' evidente che tali ultime carenze, ove non colmabili anche a seguito di ulteriori ricerche, possono assumere rilevanza anche rispetto alla possibile applicazione dei disposti dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001 (articolo 209 bis della LR 65/2014) ai fini della regolarizzazione, ove tale fattispecie possa essere identificata come pertinente per il caso di specie; sulla base degli elementi attualmente disponibili, non è in ogni caso possibile escludere la necessità di dover procedere in base ai disposti dell'articolo 36 del DPR 380/2001 (articolo 209 della LR 65/2014), senza potersi escludere in questa sede la necessità di dover declassificare la destinazione dei vani in fase di regolarizzazione. Per le problematiche riscontrate, oltre alla possibilità di valutare mediante consultazione dell'Ufficio la possibilità di applicare i disposti dell'art. 34 ter del DPR 380/2001 (e correlate norme regionali), resta la eventuale possibilità di ricorrere alla presentazione di istanza di deroga relative a tutte le carenze di natura igienico-sanitarie (oltre alle altezze, ad esempio, anche i rapporti aeroilluminanti) condizione che tuttavia, prescindendo dagli esiti non consente in questa sede di trarre conclusioni certe e definitive. **Per tutto quanto esposto resta ferma ed impregiudicata in ogni caso la facoltà di giudizio e decisione dell'organo comunale preposto, che l'interessato acquirente potrà opportunamente consultare.**

Ai fini della sanatoria è utile evidenziare che l'area ove insiste il fabbricato oggetto di valutazione si trova inserita in zona B1 nella variante generale del Programma di Fabbricazione del 27.12.1978 (approvato con modificazioni come da Deliberazione della Giunta Regionale n. 9980/1315 del 12.09.1979), strumento urbanistico che, per quanto riferito dall'Ufficio comunale, era in vigore alla data del 6 settembre 1985; tale condizione assume rilevanza in quanto, ai sensi del comma 2 dell'articolo 142 del D.Lgs 42/2004, configura il caso di esclusione dalla condizione di vincolo ai sensi dell'articolo 142 medesimo.

Quanto evidenziato determina in ogni caso condizioni di criticità che l'interessato potrà valutare anche mediante consultazione degli uffici preposti preliminarmente all'acquisto, fermo restando che resteranno a suo carico tutti i rischi connessi alle medesime condizioni, sia rispetto alla commerciabilità ordinaria dei beni sia rispetto alla necessità di regolarizzazione preliminare alla presentazione delle pratiche utili per ottenere i titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi.

Si rammenta a tale ultimo riguardo che il fabbricato presenta evidenti carenze di rispondenza normativa principalmente riferibili agli aspetti di sicurezza/prevenzione incendi e superamento delle barriere architettoniche, criticità per le quali, al fine di confermare e riattivare la destinazione d'uso ricettiva, si deve evidentemente considerare la necessità di opere di adeguamento e qualificazione (risanamento conservativo o ristrutturazione), fermo restando che gli interventi dovranno essere definiti in coerenza con il quadro normativo urbanistico ed edilizio che sarà in vigore al momento della presentazione delle pratiche per l'ottenimento del necessario titolo abilitativo. Di tali condizioni si tiene conto nella stima mediante applicazione di un coefficiente di depenalizzazione del valore ordinario del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minucciano (LU) - Località Rimessa di Agliano, Gramolazzo
Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato a destinazione ricettiva con abitazione accessoria, corredato da area esterna a resede, il tutto posto in prospicienza al lago di Gramolazzo, nel Comune di Minucciano, immobile composto dalle due oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 4304, Sub. 17, Categoria D2 - Fg. 17, Part. 4304, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 245.000,00

CRITERI DI VALUTAZIONE: la valutazione estimativa che si effettua in questa sede è finalizzata alla individuazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano. Detti beni, fra loro integrati dal punto di vista funzionale, compongono un fabbricato abilitato per la funzione ricettiva e abitazione accessoria con varie pratiche edilizie; destinazione questa rispetto alla quale si sviluppa la stima indipendentemente dalle potenzialità di trasformazione che potranno eventualmente essere valutate nel rispetto delle norme urbanistiche in vigore al momento di sviluppo dei necessari progetti e della presentazione delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

Conduce in tale direzione anche il vincolo che si trova trascritto a favore della Regione Toscana, condizione che, seppur senza aver potuto riscontrare i termini di decadenza (si vedano le precisazioni al paragrafo "Precisazioni"), si ritiene di dover prudenzialmente considerare tuttora nella validità.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico principale per la comparazione quello relativo alla unità di superficie utile lorda dei vani principali posti ai diversi piani, considerata indipendentemente dalla suddivisione nelle due porzioni identificate dai subalterni catastali pignorati (subalterno 17: albergo; subalterno 14: abitazione).

Per la definizione dei valori parametrici di riferimento, sono stati considerati i recenti valori di compravendita di beni analoghi nella zona, cioè in condizioni simili per caratteristiche di destinazione. Il riferimento è pertanto a valori relativi al mercato immobiliare di fabbricati a destinazione turistica/ricettiva (o assimilabile) posti nel territorio dell'alta Garfagnana, per la stima dei quali, oltre alla consistenza, alle caratteristiche costitutive-costruttive e allo stato di conservazione, è essenziale apprezzare la presenza di spazi esterni a corredo nonché la posizione nel contesto territoriale/paesaggistico ed il rapporto con la viabilità.

Per l'individuazione del valore parametrico relativo al valore di mercato, sono stati considerati i recenti valori di cessione verificatisi nella zona rilevando i dati forniti dalle banche dati per immobili assimilabili a quelli di specie, in normali condizioni ed agibili, e quindi quelli risultanti dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate nonché dal "Borsino immobiliare" che, per le diverse tipologie di destinazione "civile" indicano valori compresi fra 500,00 e 900,00 Euro per metro quadrato di superficie lorda.

Individuato il Valore ordinario dei beni (Vo) con utilizzo dei valori parametrici ponderati per il caso specifico, il più Probabile valore di Mercato (Vm) viene definito apprezzando le specifiche condizioni riscontrate nella fattispecie: assunto il Valore definito in base ai valori parametri ed alla consistenza come primo orientamento, la stima viene quindi conclusa "a corpo", considerando tutte le problematiche evidenziate in perizia mediante applicazione di un deprezzamento del valore attribuibile al bene in condizione di normalità che tenga conto anche dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere in rapporto alle medesime problematiche.

A tale ultimo riguardo, rilevano le particolari condizioni di vetustà e inadeguatezza normativa evidenziate in perizia, e quindi la conseguente necessità di lavori di adeguamento e ristrutturazione del fabbricato, nonché, in particolare, le problematiche connesse alla necessità di regolarizzazione urbanistica/edilizia secondo tutto quanto evidenziato al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA della presente relazione.

In termini favorevoli è invece da considerare la favorevole posizione del fabbricato rispetto alla viabilità ed al contesto paesaggistico del "lago di Gramolazzo", sito di evidente interesse turistico per la zona della Garfagnana nel quale, nel periodo recente, l'Amministrazione comunale ha promosso significative opere di valorizzazione e strutturazione ("Parco del lago").

STIMA

Considerata la destinazione ricettiva con abitazione accessoria come risulta abilitata dalle pratiche urbanistiche/edilizie agli atti dell'Ufficio comunale; considerata la tipologia del fabbricato oggetto di valutazione nonché la consistenza dei vani principali e quella degli spazi di corredo (terrazze e vani tecnici) secondo gli opportuni coefficienti di ragguaglio; considerato il corredo rappresentato dalle due porzioni di resede come dotazione significati per la funzionalità turistica; considerata la particolare posizione di particolare interesse rispetto al "Parco del lago" di Gramolazzo e l'ottimale rapporto con la viabilità; considerata la mancanza di spazi a parcheggio riservati ma, tuttavia, la presenza di parcheggi pubblici immediatamente circostanti (o a breve distanza); considerate le caratteristiche costruttive, di finitura e degli impianti presenti, ed in particolare lo stato di conservazione e l'evidente vetustà del fabbricato con la conseguente necessità di opere finalizzate all'ottenimento degli standard qualitativi richieste per una ottimale funzionalità di edifici a destinazione ricettiva; considerata la necessità di adeguamento normativo riferita principalmente agli aspetti di sicurezza/prevenzione incendi e superamento delle barriere architettoniche; considerata la necessità di significative opere edili ed impiantistiche per il risanamento/ristrutturazione del fabbricato e quindi la necessità di ottenere una nuova e completa attestazione di agibilità; considerate tutte le problematiche esposte in perizia con particolare riferimento a quelle di natura urbanistica/edilizia e quindi la necessità di regolarizzazione (si veda quanto precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia"); considerata la necessità di rimuovere i manufatti precari presenti sulla resede; considerati tutti i rischi che l'acquirente andrà

ad assumere in rapporto alle medesime problematiche, anche in ordine alla futura commerciabilità in forma ordinaria; considerata la necessità di regolarizzazione catastale; fatte tutte le opportune considerazioni e i dovuti calcoli omessi per brevità il sottoscritto stima a corpo il più probabile valore di mercato pari (VM) per i diritti pari all'intero della piena proprietà delle due unità immobiliari pignorate che, unite funzionalmente, compongono il fabbricato pari a **€ 245.000,00 (Euro duecentoquarantacinquemila)**, valore dato nel presupposto di beni liberi da persone e cose.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Minucciano (LU) - Località Rimessa di Agliano, Gramolazzo | 0,00 mq | 0,00 €/mq | € 245.000,00 | 100,00% | € 245.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 245.000,00 |

DEPREZZAMENTI

Per l'individuazione del valore a base d'asta (Vba) sarà da applicare il deprezzamento di rito pari al 20% correlato alla mancanza di garanzia per vizi, differenza per oneri tributari su base catastale e reale e per immediatezza della vendita giudiziaria, secondo la seguente formula:

$$\mathbf{Vba \text{ (valore base d'asta)} = Vs \text{ (valore di stima)} - 20\%Vs = 245.000,00 - 49.000,00 = 196.000,00 \text{ Euro}}$$

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

Castelnuovo di Garfagnana, li 28/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiorani Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 4304 subalterno 14
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 4304 subalterno 17
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 4304 ente urbano
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visure storiche mappale 4304 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 15, 16
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale mappale 4304 subalterno 14
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale mappale 4304 subalterno 17
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali storiche mappale 4304
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico mappale 4304
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Sintetico mappale 4304
- ✓ N° 4 Altri allegati - Note di trascrizione/iscrizione Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di scrittura privata autenticata - Vincolo di destinazione alberghiera
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Licenza Edilizia n. 20/1976
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Autorizzazione Edilizia n. 128/1983
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 5/1995
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 262/1998
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 363/1999
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Intervento Edilizio n. 1/2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Intervento Edilizio n. 21/2001
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 510/2001

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Minucciano (LU) - Località Rimessa di Agliano, Gramolazzo
Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato a destinazione ricettiva con abitazione accessoria, corredato da area esterna a resede, il tutto posto in prospienza al lago di Gramolazzo, nel Comune di Minucciano, immobile composto dalle due particelle oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 4304, Sub. 17, Categoria D2 - Fg. 17, Part. 4304, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Al momento di redazione della perizia risultano: -in vigore il Programma di Fabbricazione (PdF) - Approvato con D.G.R.T. n. 9980/bis del 12/09/1979 e variante approvata con D.G.R.T. n. 6590 del 04/07/1994 che identifica l'area dove insistono i beni oggetto di pignoramento come ZONA B3 - Zone di completamento alberghiero (disciplinata dall'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione) -adottato il Piano operativo intercomunale (POI) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 13.02.2024 che identifica l'area dove insistono i beni oggetto di pignoramento come ZONA A3 - Tessuti storici (disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione) e il fabbricato come "edifici e complessi edilizi di classe 3" (disciplinato dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione). Valgono quindi le misure di salvaguardia previste per legge in base alle quali sino all'entrata in vigore del nuovo Piano Operativo dovrà essere verificata la fattibilità degli interventi. Si rileva che il nuovo POI adottato non prevede la esclusività della destinazione alberghiera. Non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica trattandosi di area di pertinenza di superficie inferiore a 5000 metri quadrati.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|--------------------------------------|--|--------------|-----|
| Ubicazione: | Minucciano (LU) - Località Rimessa di Agliano, Gramolazzo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 4304, Sub. 17, Categoria D2 - Fg. 17, Part. 4304, Sub. 14, Categoria A2 | | |
| Stato conservativo: | Nell'ambito di un generale livello di vetustà il fabbricato presenta scadenti condizioni di conservazione sia per quanto riguarda le componenti edili che quelle impiantistiche; si è rilevata diffusa presenza di umidità in interno e degrado degli elementi di finitura. Anche l'area di resede presenta conservazione scadente e degrado di pavimentazioni e recinzioni. | | |
| Descrizione: | Diritti pari all'intero della piena proprietà su fabbricato a destinazione ricettiva con abitazione accessoria, corredato da area esterna a resede, il tutto posto in prospicienza al lago di Gramolazzo, nel Comune di Minucciano, immobile composto dalle due particelle oggetto di pignoramento. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Al momento dei sopralluoghi i beni sono stati trovati nella disponibilità dei soggetti debitori senza che siano stati esibiti atti locativi in corso di validità. | | |