

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Lo scrivente perito Geom. Marco Benucci, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n.860, riceveva l'incarico di perito estimatore per la **concretizzazione e stima delle proprietà della società "M.A.D.A di Di Galante Dario e Di Galante Stefano s.n.c." corrente in Altopascio e dei beni personali dei due soci.**

Lo scrivente ricevuto l'incarico ha proceduto ai necessari adempimenti preliminari e in particolare ha effettuato:

- Visure ipotecarie e catastali presso l'Ufficio del Territorio di Lucca, visure presso la Conservatoria di Lucca al fine di identificare i beni di proprietà dei soggetti interessati;
- Accessi al Comune di Altopascio per visione e copia degli atti edilizi che interessano gli immobili oggetto di perizia;
- Sopralluoghi ai beni posti in Comune di Altopascio al fine di verificarne le consistenze, conformazione, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conformità edilizia e catastale;
- Ricerche e indagini di mercato al fine di individuare i prezzi immobiliari correnti nella zona individuando beni comparabili a quelli da stimare;

Eseguiti tali accertamenti lo scrivente è a riferire quanto segue in ordine ai beni di proprietà della M.A.D.A di Di Galante Dario e Di Galante Stefano s.n.c." corrente in Altopascio e dei beni personali dei due soci specificandone il valore di mercato e quello di vendita giudiziale

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI POSTI IN COMUNE DI ALTOPASCIO

BENI PROPRIETA' M.A.D.A. snc

Lotto A) Capannone Artigianale in Altopascio loc. Fornaci

I diritti della piena proprietà su di un capannone artigianale, costruito a schiera con altri, elevato un solo piano fuori, posto in Comune di Altopascio, località Fornaci, Via Poggio Baldino ^(vista satellite doc. 1 – foto 1)

Si tratta di un capannone di costruzione relativamente recente, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, costituito da un unico ampio vano di altezza di circa ml. 6,90 ^(foto da 2 a 5) in cui è stato ricavato un corpo servizi con soprastante piccolo ufficio raggiungibile tramite scalette metalliche ^(foto 7 e 8 e doc.5 plan. catastale).

Il capannone, con accesso diretto da Via Poggio Baldino, ha una superficie interna lorda di circa 300 mq., è corredato da poco terreno di proprietà esclusiva sul retro di circa mq. 90,00 ^(foto 6) e piazzale per manovra e parcheggio, di proprietà comune con altra unità immobiliare, sul fronte principale.

Su tale piazzale e' stata installata una struttura provvisoria ^(foto 2 e 9) realizzata con elementi metallici e teli plastici avente dimensioni di circa ml. 18,00 x ml. 3,60 con una superficie coperta di circa mq. 65,00.

Il piazzale è completamente recintato e dispone di accesso carrabile, chiuso da cancello metallico, direttamente dalla Via pubblica.

L'immobile attualmente è libero e nella disponibilità della società proprietaria.

Il capannone presenta le seguenti principali finiture e caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in cemento armato con tamponature in pannelli di cemento prefabbricato e divisori interni in blocchetti di cemento;

- Pavimento in cemento industriale, in mattonelle in monocottura nei servizi e nell'ufficio;
- Copertura in travi di cemento e pannellature;
- Infissi e portelloni esterni in metallo;
- impianto elettrico esterno in canaletta;
- trattamento acque reflue con depuratore comune con altra proprietà;

Titolarità

La proprietà del compendio immobiliare sopra descritto risulta così suddivisa:

- Il Capannone sub. 17 è di piena proprietà della società "M.A.D.A di Di Galante Dario e Di Galante Stefano s.n.c." con sede in Altopascio, frazione di Marginone, Via Chiesina n.7;
- Il Piazzale sub. 19 è di proprietà comune tra la detta società "M.A.D.A di Di Galante Dario e Di Galante Stefano s.n.c." e la società "Alba Leasing s.p.a." con sede in Milano (particella 138 sub.16).

Vi confinano

- Al Capannone
A nord particella 809, a est particella 138 sub.14 e particella 138 sub.16, a sud piazzale comune particella 138 sub.19, a ovest particella 138 sub.23 salvo se altri o come meglio di fatto;
- Al piazzale
A nord particella 138 sub.17, a est particella 138 sub.16, a sud Via Poggio Baldini, a ovest particella 138 sub.23 salvo se altri o come meglio di fatto;

Catasto:

Il compendio immobiliare sopra descritto risulta censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca, Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio (LU), al giusto conto di "M.A.D.A. di Di Galante Dario e Di Galante Stefano s.n.c." con sede in Altopascio (LU) (doc.2 estratto di mappa, doc.3 elaborato planimetrico, doc.4 visura catastale e doc.5 planimetria catastale).

- **foglio di mappa 3 particella 138 sub.17, categoria D/1**, rendita € 1.568,96, Località Fornaci n.19, Piano T;
Il piazzale comune con altra unità immobiliare è censito a partita "A", beni comuni non censibili, dalla **particella 138, subalterno 19**, privo di altri dati censuari.

Cronistoria catastale

- Capannone

L'attuale particella **138 sub. 17** che rappresenta il Capannone nella sua attuale conformazione e consistenza deriva, per divisione del 19/09/2011 Pratica n. LU0149052 in atti dal 19/09/2011 DIVISIONE (n. 36099.1/2011), dalla precedente particella **138 sub.15**, categoria D/1, rendita catastale Euro 3.451,74 che prima della Divisione comprendeva anche l'attuale particella 138 sub.16 e l'intero piazzale oggi particella 138 sub.19.

La particella 138 sub. 15 a sua volta derivava, per Fusione del 06/02/2006 Pratica n. LU0018199 in atti dal 06/02/2006 FUSIONE (n. 1511.1/2006), dalla particella **138 sub.10** di cat.F/3 che a sua volta derivava, per Divisione del 29/09/2004 Pratica n. LU0152789 in atti dal 29/09/2004 DIVISIONE (n. 10794.1/2004), dalla particella **138 sub.7**, categ. D/1, rendita catastale Euro 1.952,21, che a sua volta derivava dall'originaria particella **138 sub.2**, cat. D/1 con rendita

catastale di L.6.104.00, a seguito di VARIAZIONE del 21/04/1999 in atti dal 21/04/1999 FRZ (n. C00408.1/1999).

La particella 138 sub. 2 a sua volta derivava dalle **particelle graffate 134, 138, 333** di categoria D/1 prive di altri dati censuari, come da impianto meccanografico in data 30/06/1987, per VARIAZIONE del 11/12/1991 in atti dal 20/04/1999 FRAZIONAMENTO (n. 5689.1/1991).

- Piazzale

L'attuale particella **138 sub. 19** che rappresenta il Piazzale comune nella sua attuale conformazione e consistenza deriva, per Variazione della Destinazione del 30/11/2011 Pratica N. Lu0186858 in Atti dal 30/11/2011 Area Urbana-Bene Comune Non Censibile (N. 41682.1/2011), dalla particella **138 sub.18** di categ. F/1 e mq. 583 priva di altri dati censuari che a sua volta deriva, per divisione del 19/09/2011 Pratica n. LU0149052 in atti dal 19/09/2011 DIVISIONE (n. 36099.1/2011), dalla precedente particella **138 sub.15**, categoria D/1, rendita catastale Euro 3.451,74 che prima della Divisione comprendeva anche l'attuale particella 138 sub.16 oltrel'intero piazzale oggi particella 138 sub.19.

La particella 138 sub. 15 a sua volta derivava, per Fusione del 06/02/2006 Pratica n. LU0018199 in atti dal 06/02/2006 FUSIONE (n. 1511.1/2006), dalla particella **138 sub.10** di cat.F/3 che a sua volta derivava, per Divisione del 29/09/2004 Pratica n. LU0152789 in atti dal 29/09/2004 DIVISIONE (n. 10794.1/2004), dalla particella **138 sub.7**, categ. D/1, rendita catastale Euro 1.952,21, che a sua volta derivava dall'originaria particella **138 sub.2**, cat. D/1 con rendita catastale di L.6.104.00, a seguito di VARIAZIONE del 21/04/1999 in atti dal 21/04/1999 FRZ (n. C00408.1/1999).

La particella 138 sub. 2 a sua volta derivava dalle **particelle graffate 134, 138, 333** di categoria D/1 prive di altri dati censuari, come da impianto meccanografico in data 30/06/1987, per VARIAZIONE del 11/12/1991 in atti dal 20/04/1999 FRAZIONAMENTO (n. 5689.1/1991).

Corrispondenza catastale

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni periziati mediante l'esame della documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Altopascio e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- si ha la conformità soggettiva in quanto il capannone sopra descritto e' correttamente intestato per la piena proprieta' alla "M.A.D.A. di Di Galante Dario e Di Galante Stefano s.n.c." con sede in Altopascio (LU). Il piazzale risulta un Bene Comune non Censibile con il capannone contraddistinto dalla particella 138 sub. 16;
- non si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi ma vi sono le seguenti difformità:
 - a) All'interno del capannone non e' rappresentato il vano a uso ufficio posto sopra al corpo a uso servizi e raggiungibile da scala a vista metallica ;

Le difformità sopraelencate **sono regolarizzabili** mediante:

- Redazione di nuova planimetria catastale allegata a pratica DOC.FA. per la corretta rappresentazione planimetrica del capannone;

Servitù, censi, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte non sono emersi servitù, censi, livelli o usi civici salvo quanto statuito nell'atto di convenzione tra confinanti, autenticato dal notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 28/05/1998, repertorio 101.033, registrato a Lucca il 03/06/1998 al n.891 e ivi trascritto il 24/06/1998 ai n.6173 e 6174 reg. part. con cui vi era la reciproca concessione, con la proprietà lato ovest, di costruire sul confine (senza vedute) e nell'atto di compravendita rogato dal notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 07/05/1999 rep.105.896, registrato a Lucca in data 19/05/1999 al n.1458 e ivi trascritto in pari data ai nn.4988, 4989, 4990 e 4991 reg. part. con cui, oltre alla previsione di costruire sul confine, vi sono patti di asservimento di una striscia di terreno, ai fini dei rapporti planivolumetrici di edificabilità, con la confinante proprietà lato est (all'epoca part.138 sub.8).

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il capannone oggetto di procedura era nella disponibilità della società intestataria.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione in corso.

Provenienze Ventennali

Il capannone e il piazzale sono pervenuti all'attuale società proprietaria come segue:

- All'attuale proprietaria **"M.A.D.A di Di Galante Dario e Di Galante Stefano s.n.c."** il capannone e' pervenuto a seguito di atto di "Cessioni di Quote e Conseguente Modifica dei patti sociali" rogato dal notaio Roberto Centoni di Pescia in data 18/06/2019 rep.1.696, trascritto a Lucca in data 20/06/2019 al n.7160 reg. part. con cui Ascareggi Marina cedeva le proprie quote a Di Galante Dario e Di Galante Stefano e veniva modificata l'originale ragione sociale "M.A.D.A. di Ascareggi Marina e Di Galante & C. – s.n.c.";
- Alla **"M.A.D.A. di Ascareggi Marina e Di Galante & C. – s.n.c."** il capannone e' pervenuto a seguito di atto di "Subentro di eredi nella quota di socio defunto di società in nome collettivo e modifica di patti sociali" rogato dal notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 29/01/2016 rep.165.416, trascritto a Lucca in data 02/02/2016 al n.1013 reg. part.. Con tale atto, a seguito della scomparsa, in data 15/11/2015 di Di Galante Marco, il coniuge Ascareggi Marina e i figli Di Galante Dario e Di Galante Stefano ereditavano in parti uguali la quota sociale allo stesso spettante e veniva modificata l'originale ragione sociale "M.A.D.A. di Di Galante Marco & C. – s.n.c.";
- Alla **"M.A.D.A. di Di Galante Marco & C. – s.n.c."** il capannone, e altri beni per maggior consistenza, pervennero come segue:
 - o In parte a seguito di acquisto da Renzo Rossi, nato a Buggiano il giorno 03/09/1923 CF RSS RNZ 23P03 B251Z, con atto rogato dal notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 21/09/1998 rep.102.350, trascritto a Lucca in data 29/09/1998 al n.9310 reg. part.;
 - o In parte a seguito di acquisto dalla "Blue Line di Franceschi Paolo & C." CF 00547170464, con atto di compravendita rogato dal notaio Roberto Martinelli di Altopascio in data 19/12/2005 rep.149.314, trascritto a Lucca in data 28/12/2005 al n.14.767 reg. part. con cui le parti si concedevano anche il reciproco diritto di costruire sul confine.

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/01/2025, non sono emerse formalità pregiudizievoli.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del **Comune di Altopascio** prevede che gli immobili descritti abbiano la seguente destinazione urbanistica :



Art. 32 - Zona D1.e: Insediamenti industriali-artigianali presenti all'interno dei Sottosistemi Territoriali Agricoli

Corrispondono ad insediamenti industriali-artigianali esistenti inseriti all'interno dei Sottosistemi Territoriali Agricoli. Il R.U. in attuazione degli indirizzi del Piano Strutturale intende salvaguardare tali attività dove ciò sia necessario e possibile, stante le caratteristiche prevalenti della zona circostante, ovvero incentivare la ristrutturazione urbanistica verso destinazioni più compatibili con l'ambiente circostante, qualora ciò si renda indispensabile per il tipo di attività della struttura esistente oppure quando ciò sia espressamente richiesto dai soggetti privati. Sono corrispondenti alle zone D1 degli insediamenti urbani.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: industriale-artigianale, commerciale (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, pubblici esercizi) direzionale e turistico-ricettiva, di servizio pubbliche e private limitatamente a ambulatori e strutture associative. È ammessa, nel rispetto dei parametri stabiliti, la realizzazione di un'abitazione da destinare alla custodia dell'attività, con il limite massimo di 130 mq. di S.U.L..

Per tali edifici a carattere industriale-artigianale sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 18, con il mantenimento della destinazione e dell'attività produttiva presente al momento dell'adozione del R.U., al fine di salvaguardare il sistema produttivo di Altopascio sono consentiti incrementi di S.U.L., secondo le tabelle parametriche di cui all'art. 36. Nel caso di ampliamenti, non finalizzati agli adeguamenti igienico-sanitari dovrà essere stipulata apposita convenzione dove siano indicati precisi impegni a non utilizzare gli eventuali ampliamenti concessi per finalità estranee allo sviluppo

e al mantenimento della attività produttiva esistente. Per la dotazione di parcheggi privati si fa riferimento a quanto stabilito agli art. 17.4.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono possibili se tesi a trasformare l'attuale assetto insediativo in maniera più consona con le caratteristiche ambientali circostanti, riutilizzando tutta la S.U.L. esistente per le nuove funzioni. In questo caso la Ristrutturazione Urbanistica deve essere realizzata attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero finalizzato al ridisegno urbanistico e ambientale dei luoghi e per le destinazioni d'uso più compatibili, quali le funzioni rurali, agrituristiche, turistico-ricettive e le attività connesse e compatibili con l'assetto ambientale e paesaggistico al contorno, in modo tale che l'intervento di ristrutturazione urbanistica contribuisca complessivamente alla riqualificazione ambientale del territorio. Oltre alla individuazione delle infrastrutture di carattere pubblico necessarie devono essere reperiti gli standard pubblici di cui all'art. 12.3 comma 7. Il verde pubblico e privato deve avere una forte caratterizzazione ambientale in considerazione dell'inserimento di tali interventi in ambito agricolo.

Per tutte le destinazioni consentite devono essere previsti parcheggi privati nella misura stabilita dall'art.17.4.

Qualora, nell'area soggetta a Ristrutturazione Urbanistica, sia presente un edificio o manufatto di pregio storico, architettonico e/o ambientale, per questo edificio valgono le norme di cui all'art.19.

Si prescrive la piantumazione di fasce verdi ai limiti di proprietà, lungo il perimetro dei piazzali e ai lati della viabilità interna, o l'introduzione di rilevati in terra in modo da garantire un impatto visivo nullo in ogni stagione.

Sono da attuarsi specifiche azioni per il risparmio energetico, idrico, nonché per una corretta depurazione dei reflui, sia per gli insediamenti produttivi esistenti, che per le nuove destinazioni

Art. 18 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

Manutenzione Ordinaria

Manutenzione Straordinaria

Restauro e Risanamento Conservativo

Ristrutturazione Edilizia

Addizione Volumetrica

Sostituzione Edilizia

Demolizione Edilizia

Ristrutturazione Urbanistica

Interventi per il superamento delle barriere architettoniche

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Altopascio (LU) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile.

Si precisa che la costruzione dell'attuale Capannone e' stata preceduta dalla completa demolizione di un precedente manufatto di cui non e' piu' possibile valutare la conformità ai titoli edilizi che lo legittimavano:

Di seguito si elencano quindi i soli titoli edilizi relativi all'attuale costruzione:

- 1) Permesso a Costruire 353/99 a nome della "M.A.D.A. di Di Galante Marco & c. s.n.c." e "Me. & ME. Di Franceschini Paolo & c. s.n.c." avente per oggetto la

- Sostituzione Edilizia ed ampliamento di due fabbricati artigianali rilasciata in data 09/03/2004 e con inizio lavori in data 18/03/2004;
- 2) Denuncia di Inizio Attività n.390/03 presentata al Comune di Altopascio in data 02/09/2003 a nome della “M.A.D.A. di Di Galante Marco & c. s.n.c.” per la copertura di una fossa;
 - 3) Variante 627/2005 in data 28/06/2006 alla C.E. 353/1999 per modifiche dimensionali, prospettiche ed interne a n.2 fabbricati artigianali e realizzazione di recinzione. Con successivo Certificato di Agibilità n.40, presentato in data 07/06/2007;
 - 4) Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.692/11 presentata al Comune di Altopascio a nome della “M.A.D.A. di Di Galante Marco & c. s.n.c.” per aumento di carico urbanistico con cui si procedeva al frazionamento dell’originaria unità immobiliare identificata dal sub. 15 in due unità immobiliari (sub.16 e 17) con piazzale comune (sub.18); Con comunicazione di fine lavori/conformità delle opere al progetto presentato al Comune di Altopascio in data 16/12/2011 prot.llo 26.569. Non è stato rintracciato alcun Certificato di Agibilità collegato a tale intervento.

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia degli edifici sopra descritti mediante l’esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l’Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Altopascio (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell’immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate, sono emerse le seguenti incongruenze:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Realizzazione di vano a uso ufficio e scaletta metallica di accesso sopra il corpo a uso servizi;
- Modeste modifiche di prospetto (canna fumaria, vano tecnico);
- Installazione di struttura metallica precaria, chiusa con teli plastici, sul piazzale di proprietà comune;

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure interne ed esterne e le modifiche di prospetto del fabbricato principale, trattandosi di opere eseguite in corso d’opera antecedenti al maggio 2024, lo scrivente ritiene che tali discordanze rientrino nelle tolleranze di cui dell’art. 34 bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla legge 105/2024;
- Per quanto concerne la realizzazione del vano Ufficio lo scrivente ritiene che possa essere regolarizzato con una SCIA tardiva pagando le relative sanzioni;
- Per quanto concerne la struttura precaria si dovrà procedere allo smantellamento/rimozione;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d’indagine nonché delle finalità dell’incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo

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

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente, ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" utilizzando quale parametro di confronto il metro quadro di superficie.

Per il calcolo della superficie commerciale, per questo cespite, è stato fatto riferimento alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), come suggerito dalle Linee Guida A.B.I., ragguagliando poi, con appositi coefficienti definiti "rapporti mercantili", le superfici accessorie alla superficie principale (intendendo con principale la superficie a destinazione produttiva), il tutto secondo le indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa seppur applicando indici personalizzati.

Per quanto concerne le indagini di mercato sono state effettuate ricercando recenti compravendite aventi per oggetto beni immobili comparabili a quello oggetto di stima.

Le ricerche sono state effettuate tramite programmi specifici quali Comparabilia e Stimatrix per la ricerca delle specifiche compravendite e consultando i principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista) per quanto concerne gli "Asking Price" correnti sul mercato immobiliare.

Si è altresì tenuto conto di quanto rilevato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate con riferimento ai valori rilevati nel 1° semestre 2024 ^(doc.6). Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e in particolare:

- Dal punto di vista generale si è considerata l'ubicazione in zona periferica ma dotata di buona viabilità, l'ampio accesso dalla via pubblica e la dotazione di piazzale di dimensioni adeguate al Capannone seppur in proprietà comune con terzi.
Si è altresì considerato la conformazione regolare della costruzione.
- Dal punto di vista particolare si sono considerate le buone condizioni di manutenzione e conservazione generale, le discrete finiture interne, la dotazione di impianti tecnologici sufficienti alle esigenze di attività produttive, la dotazione di corpo servizi e locale a uso ufficio (da regolarizzare).

Alla luce di quanto esposto, valutando i pregi e i difetti rilevati, volendo operare con criterio prudenziale così come richiesto in sede di conferimento dell'incarico, lo scrivente ha così individuato il più probabile valore di mercato attuale

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. zona di riferimento

- Capannoni Tipici da €/mq. 350,00 a €/mq. 700,00
-

Per quanto concerne immobili comparabili nella zona lo scrivente ha rintracciato due capannoni posti nella stessa località che sono stati oggetto di atti di compravendita relativamente recenti. La maggiore differenziazione con l'immobile oggetto di stima è riferita allo stato di manutenzione e alle caratteristiche costruttive che sono apprezzabilmente peggiori. Ciò premesso si è proceduto alle seguenti valutazioni:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Roberto Centoni di Pescia rep. 2.708

Descrizione: Capannone con resede in Altopascio, Marginone, Loc. Fornaci da ristrutturare

Superfici principali e secondarie catastali: 536 mq. capannone + 689 mq. piazzale= sup. conv. mq. $536 + (689 \times 0,10) = \text{mq. } 604,90$

Prezzo: 160.000,00 pari a circa 265,00 Euro/mq

COMPARABILE 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/07/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Angelo Busani di Milano rep. 51.401

Descrizione: Capannone con resede in Altopascio, Marginone, Via Poggio Baldino 19, su due piani

Superfici principali e secondarie catastali: 908 mq. capannone + 1.085 mq. piazzale= sup. conv. mq. $908 + (1.085 \times 0,10) = \text{mq. } 1.016,00$

Prezzo: 261.000,00 pari a 257,00 Euro/mq

Va evidenziato, come già riferito, che i prezzi rilevati per i comparabili rintracciati si riferiscono a edifici che necessitano opere di completa ristrutturazione e che dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto accertare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare siano quantificabile in:

- Valore di Massima frequenza immobili da ristrutturare: €/mq. 250,00/300,00 circa
- Valore di Massima frequenza immobili ristrutturati: €/mq. 650,00/750,00 circa.

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

- **pregi**
 - Ottimo stato di manutenzione;
 - Buone caratteristiche costruttive e forma regolare;
 - Altezza interna superiore alla media di mq. 6,90;
 - Buona viabilità;
- **difetti**
 - Piazzale in proprieta' comune;
 - Posizione defilata semiperiferica;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente, in considerazione soprattutto delle ottime condizioni di manutenzione e delle buone caratteristiche costruttive ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario alla porzione immobiliare oggetto di valutazione che risulta anche in linea con i valori O.M.I. della zona:

Lotto A • Euro 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) al mq. di superficie utile convenzionale.

Calcolo della Superficie Convenzionale:

Superfici principali e secondarie rilevate: 310 mq. capannone + 91 mq. resede esclusivo + 195 mq. piazzale a comune= sup. conv. mq. $310 + (91+195/2 \times 0,10) =$ mq. 329

Stima del valore di mercato cespite:

Superficie convenzionale mq. 329 x E/mq. 650,00 = Euro 213.850,00 che possono arrotondarsi a **EURO 210.000,00 (diconsì euro duecentodiecimila//00).**

Stima del valore di liquidazione del cespite:

In caso di vendita forzata la cessione degli immobili avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, con vendita in pubblica asta, per cui emerge la necessità di determinare anche il valore più consono con detta modalità di vendita che lo scrivente individua nel valore di mercato ridotto di una percentuale forfettaria del 20% che tenga conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastale, sugli impianti, sulle strutture, ecc.

Si ha quindi:

Valore di mercato Euro 210.000,00 x 0,80 = **Euro 168.000,00 (valore di liquidazione)**

COMMENTO FINALE

Per quanto concerne questo Lotto vanno considerate le buone caratteristiche costruttive e di manutenzione, la contenuta superficie e la buona altezza interna, l'ubicazione in zona semiperiferica ma ben servita dalla viabilità locale.

Per quanto concerne la valutazione si sottolinea che l'applicazione di un valore unitario (€ x mq. di S.E.L.), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura" comprendendovi anche tutte le peculiarità evidenziate nei precedenti paragrafi.

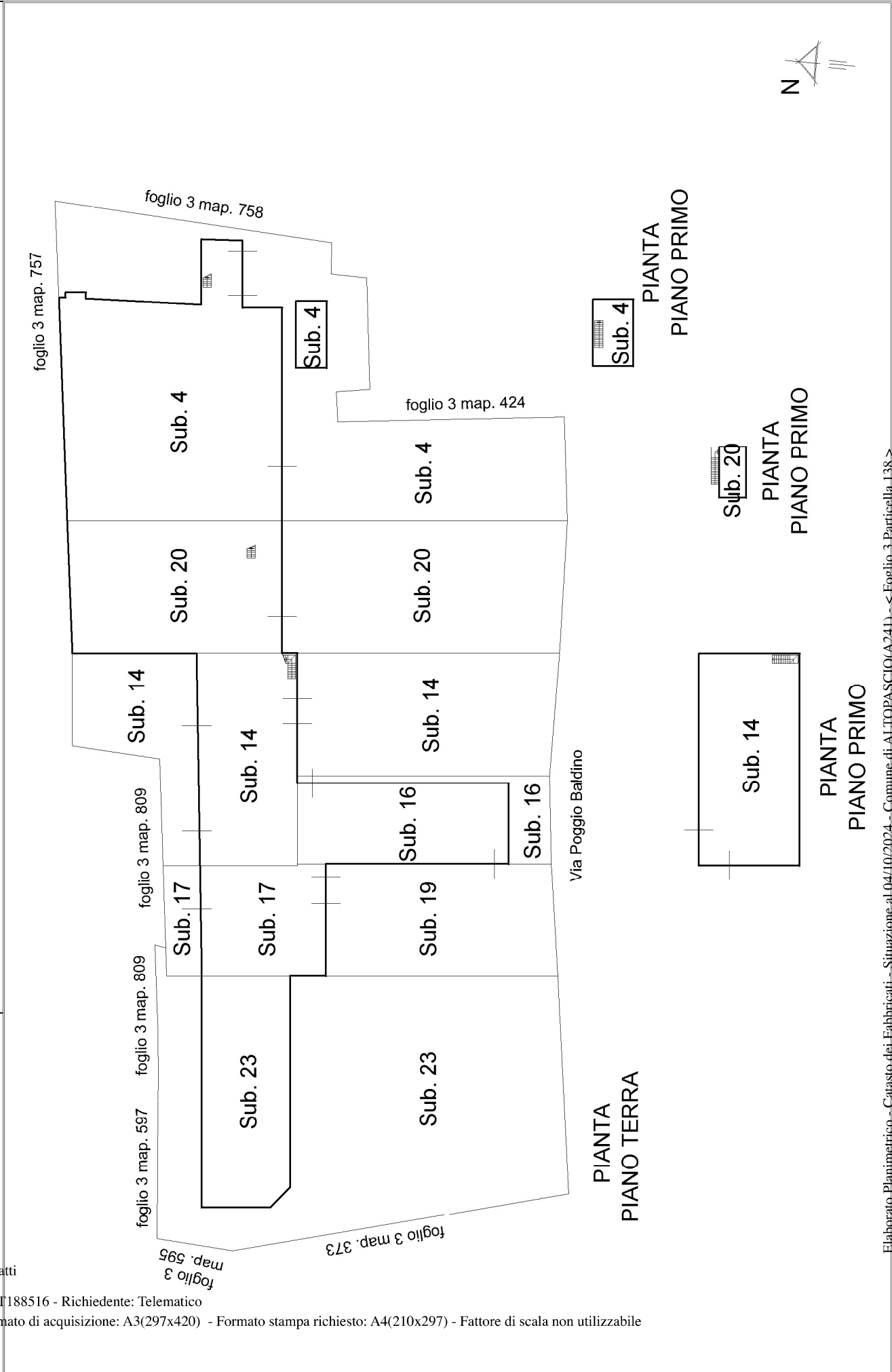


Google



Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lucca

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Giovannetti Luca	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Lucca	N. 2212
Comune di Alltopascio	Sezione:	Foglio: 3	Particella: 138	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 77511 del 07/11/2019 Scala 1 : 500		



Ultima planimetrica in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2024

Dati della richiesta	Comune di ALTOPASCIO (Codice:A241)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA Foglio: 3 Particella: 138 Sub.: 17

INTESTATO

1	M.A.D.A. DI DI GALANTE DARIO E DI GALANTE STEFANO - S.N.C., sede in ALTOPASCIO (LU)	00537160467*	(1) Proprieta' I/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 05/07/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		3	138	17			D/1			Euro 1.568,96	VARIAZIONE TOPONMASTICA del 05/07/2021 Pratica n. LU0043508 in atti dal 05/07/2021 VARIAZIONE TOPONMASTICA D'UFFICIO (n. 19525.1/2021)
Indirizzo	LOCALITA' FORNACI n. 19 Piano T										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. LU0082445 del 05/06/2012				Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A241 - Foglio 3 - Particella 138

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		3	138	17			D/1			Euro 1.568,96	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2012 Pratica n. LU0080892 in atti dal 01/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10671.1/2012)
Indirizzo	LOCALITA' FORNACI Piano T										
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. LU0082445 del 05/06/2012				Partita				Mod.58		
Annotazioni	di studio, classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		3	138	17			D/1			Euro 1.550,00	DIVISIONE del 19/09/2011 Pratica n. LU0149052 in atti dal 19/09/2011 DIVISIONE (n. 36099.1/2011)
Indirizzo LOCALITA' FORNACI Piano T											
Notifica											
Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Mod.58											

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

Situazione degli intestati dal 18/06/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	M.A.D.A. DI GALANTE DARIO E DI GALANTE STEFANO - S.N.C.sede in ALTOPASCIO (LU)	00537160467*	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 18/06/2019 Pubblico ufficiale CENTONI ROBERTO Sede PESCIA (PT) Repertorio n. 1696 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 7160.1/2019 Reparto PI di LUCCA in atti dal 20/06/2019			

Situazione degli intestati dal 29/01/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	M.A.D.A. DI ASCAREGGI MARINA E DI GALANTE & C. - S.N.C.sede in ALTOPASCIO (LU)	00537160467*	(1) Proprietà 1/1 fino al 18/06/2019
DATI DERIVANTI DA Atto del 29/01/2016 Pubblico ufficiale MARTINELLI ROBERTO Sede ALTOPASCIO (LU) Repertorio n. 165413 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 1013.1/2016 Reparto PI di LUCCA in atti dal 02/02/2016			

Situazione degli intestati dal 19/09/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	M.A.D.A. DI GALANTE MARCO E C.S.N.C.sede in ALTOPASCIO (LU)	00537160467*	(1) Proprietà 1/1 fino al 29/01/2016
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale MARTINELLI ROBERTO Sede ALTOPASCIO (LU) Repertorio n. 149314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14767.1/2005 Reparto PI di LUCCA in atti dal 28/12/2005			

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	138	15			D/1				Euro 3.451,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 Pratica n. LU0177717 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21050.1/2006)
Indirizzo LOCALITA' FORNACE Piano T												
Notifica in corso con protocollo n. LU0179617 del 12/12/2006												
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	138	15			D/1				Euro 2.728,00	FUSIONE del 06/02/2006 Pratica n. LU0018199 in atti dal 06/02/2006 FUSIONE (n. 1511.1/2006)
Indirizzo LOCALITA' FORNACE Piano T												
Notifica -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Annotazioni Partita Mod.58												

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

Situazione degli intestati dal 06/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	M.A.D.A. DI DI GALANTE MARCO E C.S.N.C.sede in ALTOPASCIO (LU)				00537160467*		(1) Proprietà 1/1 fino al 19/09/2011	
DATI DERIVANTI DA								
Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale MARTINELLI ROBERTO Sede ALTOPASCIO (LU) Repertorio n. 149314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14767.1/2005								
Reperto PI di LUCCA in atti dal 28/12/2005								

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 3 Particella 138 Subalterno 9; Foglio 3 Particella 138 Subalterno 10; Foglio 3 Particella 138 Subalterno 11; Foglio 3 Particella 138 Subalterno 13;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2024

Data: 04/10/2024 Ora: 13.01.24

Fine

Visura n.: T183941 Pag: 4

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. LU0149052 del 19/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Altopascio

Localita' Fornaci (marginone)

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 138

Subalterno: 17

Compilata da:

Bianucci Luciano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Lucca

N. 949

Scheda n. 1

Scala 1:200



piano terra



nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/10/2024 - Comune di ALTOPASCIO(A241) - < Foglio 3 - Particella 138 - Subalterno 17 >
LOCALITA' FORNACI n. 19 Piano T

Ultima planimetria in atti



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: ALTOPASCIO

Fascia/zona: Periferica/MARGINONE,MICHI,LA%20CAPANNA,PONTE%20ALLA%20C

Codice zona: D3

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

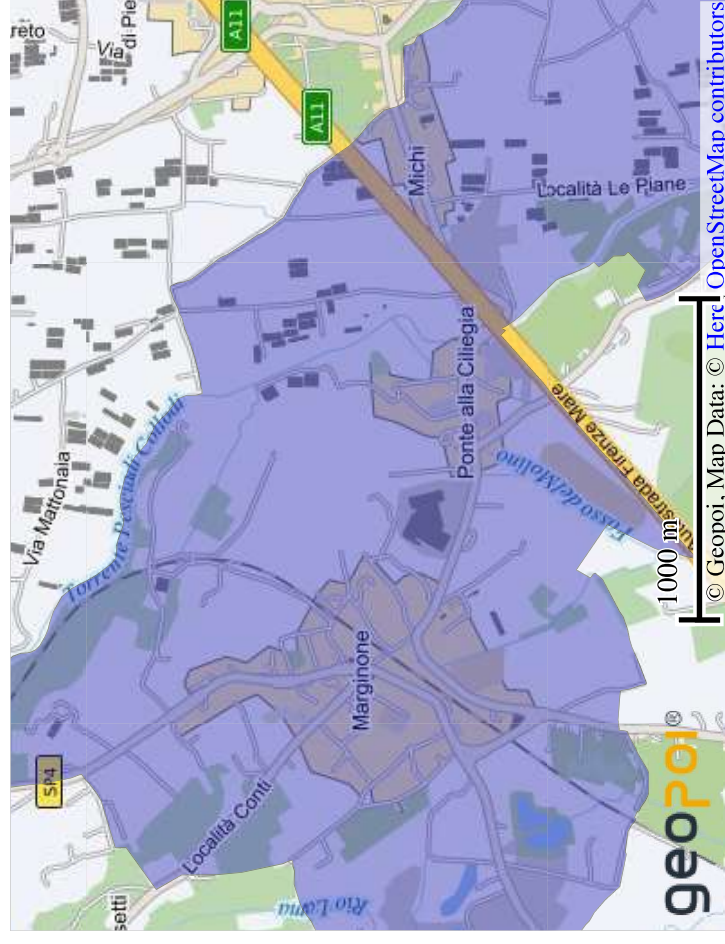
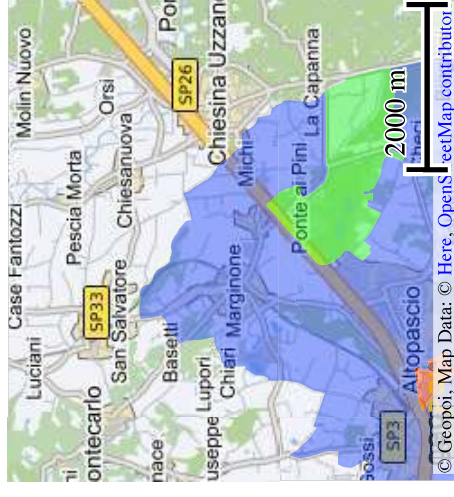
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max		
Capannoni tipici	Normale	350	700	L	1,8	3,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Lotto A – Capannone in Altopascio loc. Fornaci



Foto 1 – Vista di insieme dalla Via Poggio Baldino

Foto 2 – Facciata principale, piazzale comune e struttura precaria





Foto 3 – Vista interna verso la Via pubblica
Foto 4 – Vista interna verso la Via pubblica





Foto 5 – Vista interna verso la facciata posteriore – Sulla destra blocco servizi e ufficio

Foto 6 – Facciata posteriore





Foto 7 – Blocco servizi

Foto 8 – Ufficio piano primo





Foto 9 – Struttura precaria su piazzale comune