
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorani Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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, Consistenza E STATO CONSERVATIVO	5
Precisazioni	7
Parti Comuni	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 275.000,00	21

INCARICO

All'udienza del 05/01/2025, 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 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Piazza al Serchio (LU) - Via della Cementeria snc, Località Colognola (Coord. Geografiche: 44°11'50"N 10°16'40"E)

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare ad uso produttivo/artigianale, attualmente non agibile in quanto privo di servizi ed impianti, facente parte di un più ampio complesso produttivo sito in fregio alla Strada Regionale 445 della Garfagnana, frazione Colognola del Comune di Piazza al Serchio; bene corredato da piccola resede esclusiva e diritti pro quota su ampio piazzale aderente al complesso edificato, porzione di terreno interposta alla strada Regionale e strada di accesso.

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 - Laboratorio artigianale ubicato a Piazza al Serchio (LU) - Via della Cementeria snc, Località Colognola





Foto aerea estratta da Google Earth con individuazione del fabbricato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. In fase preliminare è stata valutata la completezza della documentazione ex art. 567 con attività di supporto del Custode Giudiziale e compilazione del modulo di controllo depositato agli atti della procedura in data 05.03.2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1315	9		F4					T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare si trova intestata al giusto conto della società debitrice. Non dispone di planimetria catastale trattandosi di unità *in corso di definizione - categoria F/4*, giusti i disposti della Circolare n. 9 del 26/11/2001 protocollo n. 69262 della Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare (Agenzia delle Entrate). In banca dati risulta disponibile l'elaborato planimetrico complessivo del mappale 1315 (ultimo in atti presentato in data 24/03/2024 al protocollo n. LU0029542) nel quale si trova rappresentata la consistenza del subalterno 9 pignorato e delle utilità comuni (subalterno 3).

Sarà onere e cura dell'acquirente provvedere all'aggiornamento catastale a seguito del completamento dei lavori.

CONFINI

L'ente urbano sul quale insiste l'unità immobiliare rappresentata dalla particella 1315 subalterno 9 confina con Strada Regionale (SR 445) e mappali 1524, 1349, 1527, 1529, 1370, salvo se altri o meglio di fatto. L'ente urbano relativo alla particella 1315 ha una superficie catastale complessiva pari a 5082 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per un'adeguata comprensione della storia della provenienza e della storia urbanistico-edilizia si delinea a seguire la cronistoria catastale. L'attuale mappale 1315 subalterno 9 oggetto di pignoramento deriva dalla soppressione del subalterno 6 a seguito di DIVISIONE del 19/02/2008 Pratica n. LU0037879 in atti dal 19/02/2008 DIVISIONE (n. 2212.1/2008). Si precisa inoltre che il subalterno 6 del mappale 1315 è derivato dalla soppressione del subalterno 1 a seguito di DIVISIONE del 04/12/2007 Pratica n. LU0248181 in atti dal 04/12/2007 DIVISIONE (n. 17372.1/2007). Il subalterno 1 originario è oggetto dell'iscrizione ipotecaria n. 3754 del 04/07/2007 (si veda in merito quanto riportato al paragrafo *Formalità Pregiudizievoli*). Per ulteriore completezza si indicano inoltre due precedenti variazioni catastali relative alla costituzione dell'ente urbano e quindi al mappale 1315 al Catasto Terreni: un primo Tipo Mappale del 28/06/2001 Pratica n. 154550 in atti dal 28/06/2001 (n. 1708.2/2001) con cui sono stati soppressi una parte dei mappali originari oggetto della compravendita trascritta al n. 4721 di Registro particolare in data 12/05/1999 (si veda in merito quanto riportato al paragrafo *Provenienze Ventennali*) ed un successivo Tipo Mappale del 21/04/2004 Pratica n. LU0060133 in atti dal 21/04/2004 (n. 60133.1/2004) con il quale l'ente urbano ha assunto la consistenza attuale di 5082 mq di superficie.

DESCRIZIONE, CONSISTENZA E STATO CONSERVATIVO

Trattasi di unità immobiliare a destinazione artigianale compresa in un più ampio complesso produttivo sito lungo la Strada regionale 445 della Garfagnana, in prossimità della frazione Colognola del Comune di Piazza al Serchio. L'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 9, censito *in corso di definizione (categoria F/4* e quindi privo di planimetria catastale), si presenta di forma irregolare (caratterizzata da andamento ad angolo concavo) con stato avanzamento dei lavori sostanzialmente al grezzo interno (con presenza della sola pavimentazione di tipo industriale) e totale assenza di impianti. Nello stato attuale si trova suddiviso in due porzioni costituite mediante realizzazione di una parete divisoria in cartongesso, tuttavia non legittimata dal punto di vista urbanistico/edilizio (si veda a riguardo quanto precisato al paragrafo *Regolarità Edilizia*). L'unità immobiliare, corredata da resede sul lato di monte posta in contiguità con un ampio piazzale costituito come utilità comune con tutte le altre unità comprese nel complesso, è caratterizzata da tre ampi portoni prospicienti la resede medesima, mentre, sul lato di valle prospiciente la strada, è dotata di nastro finestrato posto nella porzione più alta del tamponamento esterno. La consistenza complessiva del bene di cui trattasi, come precisato al paragrafo *Regolarità Edilizia*, è costituita dall'accorpamento di due porzioni realizzate con due distinte pratiche edilizia, fra loro aderenti e interamente comunicanti in interno, porzioni che si trovano caratterizzate da due distinte tipologie strutturali; si rileva infatti che la struttura dell'edificio è costituita da

elevazioni con pilastri in cls e copertura in parte in cls “in opera” (porzione realizzata con la CE 143/00) e in parte con elementi prefabbricati (porzione realizzata con la CE 194/02). I tamponamenti esterni risultano essere in pannelli prefabbricati, mentre i divisori con le altre unità immobiliari adiacenti si trovano uno in muratura di elementi laterizi (separazione con subalterno 11) l'altro intonacato e quindi non esattamente individuabile (separazione con subalterno 5). Si evidenzia che la copertura sovrastante la fascia vetrata nella porzione alta del tamponamento lato strada è realizzata con pannelli sandwich inclinati su struttura di acciaio. Gli infissi dei portelloni scorrevoli sono in metallo così come quelli del nastro finestrato sul lato di valle. L'unità immobiliare, in entrambe le porzioni, divise dalla parete in cartongesso (quella minore affacciante sull'esterno con un solo portellone, quella maggiore affacciante sull'esterno con due portelloni), è totalmente priva di impianti con la sola presenza, in interno, di tubazioni discendenti dalla copertura destinate allo smaltimento delle acque meteoriche. Il piazzale antistante, compresa la resede, si trova con fondo in asfalto. Fanno corredo i diritti pro quota sulle utilità comuni che, in base all'elaborato planimetrico catastale ed oltre agli elementi costruttivi tipici della comunanza secondo il Codice Civile, sono individuabili nelle aree esterne indicate con subalterno 3 che comprende l'ampio piazzale sul lato monte del complesso, la strada di accesso dalla S.R. 445 e la fascia di terreno interposta fra il tracciato della medesima S.R. 445 e il fronte sud-ovest del fabbricato che si sviluppa con andamento irregolare lungo il medesimo tracciato in curva.



Vista esterna dalla S.R. 445 della Garfagnana e vista dal piazzale a comune



Vista interna della maggior porzione dell'unità pignorata



Vista interna della minor porzione dell'unità pignorata

CONSISTENZA

La consistenza complessiva dell'unità immobiliare, espressa in termini di superficie lorda, è pari a circa 900 mq, dato che si fornisce a solo scopo orientativo; preme precisare che, in questa sede, non sono stati eseguiti rilievi geometrici, e che quindi la esatta consistenza potrà essere determinata solo a seguito di approfondimenti che si considerano a carico dell'aggiudicatario. Le altezze interne si trovano pari a circa 6,30 ml con leggera differenza fra le due porzioni caratterizzate da diversa tipologia costruttiva. La consistenza della resede esclusiva, desunta dall'elaborato planimetrico catastale (sui luoghi non si trovano delimitazioni fisiche) risulta pari a circa 150 mq, dato che si indica a solo scopo orientativo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione discreto stato conservativo, rilevandosi la sola presenza di alcune infiltrazioni meteoriche, verosimilmente correlate alla presenza di discendenti di scarico interni.

PRECISAZIONI

Per opportuna conoscenza dell'acquirente si precisa che non sono stati rintracciati negli atti esaminati elementi relativi alla gestione della comunanza degli elementi costruttivi e delle aree esterne a comune; in particolare nulla si è trovato circa la costituzione effettiva e la rispondenza normativa degli impianti di raccolta/smaltimento dei liquami di ogni tipo ma si deve presupporre a ogni buon fine la necessità di opere di adeguamento/completamento/allaccio ai collettori fognari o quant'altro secondo il vigente quadro normativo. 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.

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

PARTI COMUNI

Si veda quanto riportato al paragrafo *Descrizione, Consistenza e Caratteristiche Costruttive*.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Posto che l'unità immobiliare subalterno 9 è suddivisa di fatto in due porzioni, seppur non legittimate dal punto di vista urbanistico edilizio (si veda a riguardo il paragrafo *Regolarità Edilizia*), si precisa che la prima, di minore consistenza (circa 230 mq), aderente al subalterno 11 adiacente sul lato est, si trova occupata da terzi senza nessun titolo opponibile all'acquirente; quella di maggiore consistenza (circa 670 mq) si trova libera da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1999 al 21/04/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giampiero Petteruti	29/04/1999	67339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	12/05/1999	7273	4721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2004 al 27/06/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Tolomei	21/04/2004	130765/23704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	19/05/2004	9574	5531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2007 al 22/01/2020	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Tolomei	27/06/2007	138281/27159	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Lucca	04/07/2007	15188	8346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2020	**** Omissis ****	ATTO DI SCISSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	11/01/2020	49086/17544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	31/01/2020	1510	1099
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I diritti pari all'intero della piena proprietà sul bene oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto debitore in forza degli atti elencati in tabella. Per una maggiore comprensione della storia urbanistica si evidenzia quanto segue:

- con l'Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti (Repertorio 67339 del 29.04.1999) trascritto a Lucca in data 12.05.1999 al n° 4721 di Registro Particolare sono pervenuti, oltre altri beni, i diritti pari all'intero della piena proprietà sui beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Piazza al Serchio foglio 12 particelle 270, 271, 280, 281, 276, 277, 278, 279 identificativi originari dell'attuale oggi oggetto di pignoramento (si veda in merito quanto riportato nel paragrafo *Cronistoria Catastale*). Nel quadro D della Nota di Trascrizione dell'Atto in oggetto si riscontra la seguente precisazione: *"il mappale 2362 del catasto urbano corrisponde al mappale 276 del foglio 12 alla partita 1 del catasto terreni; il mappale 9899 del catasto urbano corrisponde al mappale 277 del foglio 12 alla partita 1 del catasto terreni"*. Titolo non disponibile presso la Conservatoria dei registri immobiliari.
- con l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei (Repertorio 130765/23704 del 21.04.2004) trascritto a Lucca in data 19.05.2004 al n° 23898 di Registro Particolare sono pervenuti i diritti pari all'intero della piena proprietà sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio foglio 12 particella 1315 subalterni 1 e 3 (ente comune) identificativi originari dell'attuale oggi oggetto di pignoramento (si veda in merito quanto riportato nel paragrafo *Cronistoria Catastale*). Per maggiore completezza si riporta la descrizione del bene immobile oggetto di compravendita così come riscontrata nel Titolo: *"porzione di capannone artigianale in corso di costruzione posto in Piazza al Serchio Loc. Tato, frazione Colognola Via SR 445 della Garfagnana; il complesso artigianale, elevato ad un piano fuori terra, si compone di due ampi locali ad uso capannone artigianale in fase di completamento, ad oggi realizzato completamente per quanto concerne la strutture portanti in c.a.p. e in parte in c.a.; oggetto della vendita consiste nella porzione di circa mq 1373 (corrispondente a 648,25/1000) di tale edificio che è distinta in fase di accampionamento con il sub. 1. Alla porzione di edificio sarà assegnata una striscia della profondità di ml 6,00 lungo tutta la facciata interna nella porzione fronteggiante la proprietà come resede esclusiva. La rimanente area circostante l'edificio sarà adibita ad uso comune delle unità immobiliari dell'edificio e sarà contraddistinta in fase di accampionamento con il subalterno 3."*

Successivamente al detto Atto di Compravendita si rileva Atto di Ricognizione di Dati Catastali ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei (Repertorio 131176/23898 del 07/07/2004) trascritto a Lucca in data 27/08/2004 al n° 9914 di Registro Particolare. Nel quadro D della Nota di Trascrizione dell'Atto in oggetto si riscontra la seguente precisazione: *"a seguito di approvazione dall'ufficio tecnico erariale di Lucca dell'accatastamento in corso di costruzione, le parti reciprocamente stabiliscono e confermano che la porzione, posta in comune di Piazza al Serchio, località Tato, frazione Colognola, via s.s. 445 della Garfagnana, acquistata dalla Società ..., con atto ai miei rogiti in data 21 aprile 2004 repertorio n. 130765/23704, già sopra citato, è la porzione distinta con il subalterno 1 del mappale 1315 del foglio 12, mentre la porzione rimasta in proprietà alla società è la porzione distinta con il subalterno 2 del mappale 1315 del foglio 12, mentre la porzione rimasta a comune delle due unità immobiliari è distinta con il subalterno 3 del mappale 1315 del foglio 12."*

- con l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei (Repertorio 138281/27159 del 27.06.2007) trascritto a Lucca in data 04.07.2007 al n° 8346 di Registro Particolare sono pervenuti i diritti pari all'intero della piena proprietà sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio foglio 12 particella 1315 subalterno 1 identificativo originario dell'attuale oggi oggetto di pignoramento (si veda in merito quanto riportato nel paragrafo *Cronistoria Catastale*). Nel quadro D della Nota di Trascrizione dell'Atto in oggetto si riscontra la seguente precisazione: *"la porzione di capannone artigianale è corredata da una striscia della profondità di ml. 6,00 lungo tutta la facciata interna nella porzione fronteggiante la proprietà come resede esclusiva nonché da porzione - mappale 1315 sub. 3 - a comune con altra unità immobiliare mappale 1315 sub. 2."*
- con l'Atto di Scissione di Società ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca (Repertorio 49086/17544 del 22.01.2020) trascritto a Lucca in data 31.01.2020 al n° 1099 di Registro Particolare sono pervenuti i diritti pari all'intero della piena proprietà sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio foglio 12 particella 1315 subalterno 9 identificativo attuale del bene oggetto di pignoramento. Nel quadro D della Nota di Trascrizione dell'Atto in oggetto si riscontra la seguente precisazione: *"alla società beneficiaria ... è stato assegnato e trasferito parte del patrimonio immobiliare della società scissa ... ed in particolare la piena proprietà dell'immobile facente parte del fabbricato polifunzionale di recente costruzione sito nel comune di Piazza al Serchio (Lu), località Nuvolicchia, via della cemenzeria civico 22, al quale si accede direttamente da detta strada pubblica mediante resede condominiale e precisamente : - unità immobiliare posta al piano terreno, costituente la porzione centrale di detto fabbricato, ..., corredata da antistante resede pertinenziale in proprietà esclusiva nonché dai proporzionali diritti di comproprietà sulla resede condominiale ad uso parcheggio e viabilità interna, confinante nell'insieme con le unità immobiliari identificate catastalmente con i subalterni 5 e 11 della stessa particella 1315, resede comune da più lati, salvo altri, censita nel catasto fabbricati di detto comune, al giusto conto, foglio 12, particella 1315, subalterno 9 (nove), ubicazione via della cemenzeria senza civico, piano T, unità immobiliare in corso di definizione con categoria, classe, consistenza e rendita da attribuire in seguito alla denuncia di variazione per divisione n 2212.1/2008 presentata presso la competente agenzia del territorio di Lucca in data 19 febbraio 2008, protocollo n. lu0037879, con successiva denuncia di variazione toponomastica n 62180.1/2012 presentata presso lo stesso ufficio in data 9 novembre 2012, protocollo n lu0197684."*

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 23.03.2026 poste in allegati.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Lucca il 04/07/2007
Reg. gen. 15189 - Reg. part. 3754
Importo: € 960,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 640,00
Interessi: € 320,00
Percentuale interessi: 5,136 %
Rogante: Notaio Roberto Tolomei
Data: 27/06/2007
N° repertorio: 138282/27160
Note: La formalità è riferita al subalterno 1 del mappale 1315 Foglio 12 originario dell'attuale subalterno 9 pignorato (si veda in merito quanto riportato al paragrafo Cronistoria Catastale).
ATTENZIONE: La suddetta Iscrizione è riferita a soggetto con denominazione errata; si riscontra rettifica del nominativo nel Quadro D della Nota di Annotazione n. 1502/2008 come di seguito riportato. NOTA: In riferimento alla suddetta Iscrizione si riscontrano due Annotazioni relative ad altri beni, restando quindi gravato da ipoteca quello oggetto di pignoramento. Più precisamente una prima ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI a firma del Notaio Roberto Tolomei stipulata in data 28/12/2007 al n. 139170/27716 e trascritta a Lucca il 14/05/2008 al n. 1502 di Registro Particolare e una seconda per ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI a firma del Notaio Giampiero Petteruti stipulata in data 06/06/2008 al n. 100637/20320 e trascritta a Lucca il 05/09/2008 al n. 2801 di Registro Particolare.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Lucca il 01/08/2024
Reg. gen. 13477 - Reg. part. 10247
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Al momento di redazione della perizia risultano:

- in vigore il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) – adeguato alle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 33 del 29/11/2010 e n° 2 del 14/03/2011 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 17 del 27/04/2011 che identifica l'area dove insiste il fabbricato che comprende il bene oggetto di pignoramento come ZONA D* – Zona artigianale industriale area ex cementificio (disciplinata dall'art. 26 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 insiste il fabbricato che comprende il bene oggetto di pignoramento come ZONA E4 – Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (disciplinata dall'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione) e il fabbricato stesso come “edifici non classificati successivi al 1954” (disciplinato dall'art. 37 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.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Storia Urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è compresa in un più ampio complesso a destinazione artigianale realizzato negli anni 2000 nell'ambito di lavori di riqualificazione di un'area sulla quale, precedentemente, insisteva l'impianto edificato di una vecchia cementeria.

L'approvazione del *"progetto di bonifica dell'area sede dell'ex Cementificio da adibire ad area per insediamenti produttivi"*, che risulta avvenuta con D.G.M. n. 87 del 08/05/1999, ha portato all'affidamento dei lavori da parte della società mista pubblico-privata denominata **** Omissis **** mediante gara di appalto. Gli interventi risultano essere stati affidati a seguito dell'acquisizione dell'immobile da parte della medesima società mista che conseguentemente ha consegnato i lavori all'impresa aggiudicataria.

In prima fase l'intervento ha comportato la demolizione delle volumetrie dell'ex cementificio e la bonifica dell'area sulla quale, successivamente, è stato realizzato, in varie fasi e a seguito di aggiornamento/modifiche di riqualificazione generale, il complesso produttivo che oggi insiste sui luoghi.

Per svolgere gli accertamenti richiesti all'Esperto, si è provveduto a fare istanza di accesso agli atti ed acquisizione della documentazione utile che l'Ufficio Comunale preposto ha inoltrato con elenco di quanto reperito nei fascicoli.

Il primo Titolo edilizio abilitativo che risulta agli atti, su richiesta della suddetta Società **** Omissis ****, risulta essere la Concessione Edilizia n. 143/2000 (prot. 2663 del 23/05/2000, pratica edilizia 444/2000), rilasciata per la realizzazione di opere di *"urbanizzazione e costruzione di fabbricati produttivi"*. Il corpo edilizio previsto nell'ambito della pratica comprendeva la maggior porzione dell'unità immobiliare oggi pignorata; più precisamente il volume abilitato con la Concessione Edilizia 143/2000 si trova rappresentato negli elaborati progettuali con suddivisione in tre unità funzionali (ognuna dotata di piccolo corpo interno contenente spogliatoio, antibagno e bagno) delle quali la porzione di interesse, di forma planimetrica irregolare, era quella posizionata sulla testata nord-ovest del corpo di fabbrica. A livello generale il corpo edilizio era previsto, e di fatto è stato realizzato, nella porzione dell'area direttamente prospiciente la strada S.R. 445 della Garfagnana. Con riferimento alla detta Concessione Edilizia, successivamente al rilascio, risultano essere state presentate ulteriori pratiche:

- Pratica edilizia 562/2001 (prot. 5482 del 08/11/2001) presentata dalla Società **** Omissis **** per *"Variante alla C.E. 143/2000"* con rilascio della conseguente Concessione Edilizia n. 179/2001.
Detta variante risulta essere stata presentata per intervenute modifiche al quadro normativo urbanistico e precisazioni/modifiche derivanti dallo sviluppo del progetto strutturale nonché per la modifica della configurazione e della posizione del muro a retta posto sul bordo di monte dell'ampio piazzale che costituisce, oltre le resedi delle diverse unità immobiliari, utilità comune del complesso. Più precisamente il riposizionamento del muro ha comportato l'allargamento del piazzale con riduzione dell'area di pertinenza di un ulteriore corpo di fabbrica realizzato nell'ambito del Lotto 2 dello stesso insediamento nella porzione posta nel ripiano superiore del sito.
- Pratica edilizia 686/2003 (prot. 2995 del 15/07/2003) presentata dalla Società **** Omissis **** per *"completamento area ex cementificio Variante alla C.E. 143/2000"*.
Detta variante (definita negli elaborati Variante n. 2 alla C.E. 143/2000) risulta essere stata presentata per *"un ulteriore spostamento del muro di sostegno nella zona a confine con l'altra proprietà sul lato est ed il raccordo di questo muro con quello lato monte; la realizzazione del paramento esterno dei fabbricati con pannelli prefabbricati in cls al posto del muro in pietra"*.

Criticità: si precisa che non risulta agli atti il Titolo di Concessione ma solo la domanda presentata in data 15/07/2003 protocollo n. 2995.

- STATO FINALE DEI LAVORI presentato al protocollo del Comune di Piazza al Serchio in data 20/10/2005 al n. 5321.

Si deve osservare che, nella relazione descrittiva dello stato finale, il Tecnico dichiarante si riferisce a Varianti realizzate in corso d'opera e descritte in "allegato stato finale", indicando ai punti 3.1, 3.2, 3.3 le condizioni per le quali per le modifiche apportate è stato ritenuto idoneo il deposito dello stato finale; sugli elaborati grafici che si trovano agli atti la rappresentazione grafica è identificata con la dizione: "D.I.A. VARIANTE ex art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 alla C.E. 143/2000".

Sugli elaborati grafici, ed in particolare sulla tavola 5 si trova la rappresentazione in sovrapposto fra Stato Finale dei lavori e Stato Autorizzato; si osserva che, nello stato finale, l'intera consistenza planimetrica del corpo edilizio è rappresentata senza suddivisione in unità funzionali e priva di servizi igienici/spogliatoi ed inoltre che la parete perimetrale sul lato nord-ovest è rappresentata a tratteggio senza realizzazione di murature di tamponamento. Si evidenzia infine che nella relazione di Stato Finale, rilasciata dal tecnico incaricato, viene dichiarata la conformità dell'opera agli elaborati di stato finale con la precisazione che l'immobile non poteva essere dichiarato agibile essendo privo degli impianti.

Criticità: agli atti dell'Ufficio non si trovano documenti/moduli esplicitamente inquadrabili come DIA; peraltro, sugli elaborati grafici di Stato Finale non si trova vidimazione riferita al protocollo 5321 del 20/10/2005 relativa alla presentazione dello Stato Finale.

La storia urbanistica è ulteriormente caratterizzata dalla Pratica edilizia 563/2001 (prot. 5482 del 06/11/2001) presentata dalla Società **** Omissis **** con rilascio della conseguente Concessione Edilizia n. 194/2002. Tale Titolo abilitativo è relativo alle opere di "completamento area ex cementificio Lotto 1"; più precisamente detto titolo era finalizzato alla realizzazione di un ulteriore corpo di fabbrica aderente a quello realizzato in forza della C.E. 143/2000 (e successivi atti di variante) sul lato corto a nord-ovest. Il corpo in questione comprende la minor porzione dell'unità immobiliare oggi pignorata; più in generale comprendeva due unità funzionali (ciascuna dotata di piccolo corpo interno contenente spogliatoio, antibagno e bagno) che, insieme alle tre originariamente previste nel corpo adiacente, portavano al totale di n. 5 unità funzionali.

Con riferimento alle opere realizzate con la C.E. 194/2002 si trova agli atti il Certificato di Agibilità, acquisito dal Comune in data 20/10/2005 al protocollo n. 5322; nella relazione di agibilità si trova il riferimento allo Stato Finale dei lavori, anche in questo caso con evidenza delle condizioni per le quali per le modifiche apportate è stato ritenuto idoneo il deposito dello stato finale; sugli elaborati grafici che si trovano agli atti la rappresentazione grafica è identificata con la dizione: "D.I.A. VARIANTE ex art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 alla C.E. 194/2002". Risulta dai detti elaborati che, nella porzione realizzata, sono state previste due unità funzionali con una terza porzione (ovvero la minor porzione del bene oggi pignorato) che si trova rappresentata in contiguità funzionale con la consistenza del primo corpo edilizio realizzato.

Criticità: agli atti dell'Ufficio non si trovano documenti/moduli esplicitamente inquadrabili come DIA; peraltro, sugli elaborati grafici di Stato Finale non si trova vidimazione riferita al protocollo 5322 del 20/10/2005 relativa alla presentazione della agibilità.

Anche in questo caso si riscontra la domanda di Concessione per variante presentata in data 15/07/2003 protocollo n. 2996 senza tuttavia rilascio del Titolo abilitativo.

Secondo l'iter suddetto risulta essere stata costituita la volumetria del Lotto 1, complessivamente configurata con planivolumetria irregolare posta nella porzione dell'area adiacente la Strada Statale e dotata dell'ampio piazzale a monte del corpo di fabbrica; per completezza di informazione si precisa che il complesso produttivo è stato ulteriormente accresciuto con la realizzazione di un ulteriore corpo edilizio nell'area a monte del piazzale (identificato come lotto 2) avvenuta in forza della C.E. 195/2002.

Successivamente risultano essere state presentate varie pratiche edilizie finalizzate alla definizione delle unità

funzionali con suddivisione del corpo realizzato in base alla C.E. 143/2000 (e successivi atti) ed accorpamento della porzione residua del corpo realizzato con al C.E. 194/2002; più precisamente:

- con DIA prot. n. 690/2007 del 14/02/2007 è stato previsto il completamento dell'immobile con la "realizzazione degli allacci alle utenze (impianto elettrico ed idrico) e la realizzazione di un servizio igienico con antibagno" (il servizio igienico era previsto in posizione esterna dell'ingombro planimetrico del subalterno 9 oggi pignorato);
- con D.I.A. prot. n. 4956/2007 del 27/11/2007 è stata prevista la costituzione di una unità funzionale sulla testata est del corpo di fabbrica mediante realizzazione di una muratura divisoria della porzione dalla restante consistenza; detta unità appare essere rappresentata nell'elaborato planimetrico ultimo in atti catastali alla data di redazione della perizia come subalterno 15;
- con D.I.A. prot. n. 5238/2007 del 13/12/2007 è stato previsto il completamento dell'immobile con la "realizzazione degli allacci alle utenze (impianto elettrico ed idrico) e la realizzazione di un servizio igienico con antibagno" (il servizio igienico era previsto in posizione esterna dell'ingombro planimetrico del subalterno 9 oggi pignorato);
- con D.I.A. prot. n. 673/2007 del 15/02/2008 è stata prevista la "costruzione di divisorio interno a capannone artigianale"; con detta opera risulta essere stata costituita l'unità funzionale che oggi appare essere rappresentata nell'elaborato planimetrico ultimo in atti catastali alla data di redazione della perizia come subalterno 11.

Posto tutto quanto sopra si può concludere che l'unità immobiliare oggi rappresentata dal subalterno 9, oggetto di pignoramento, è la porzione residuale rimasta interposta fra le unità immobiliari definite sulla testata nord-est (subalterni 11 e 15 nell'elaborato planimetrico ultimo in atti catastali) e le unità immobiliari definite sulla testata nord-ovest (subalterni 4 e 5 nell'elaborato planimetrico ultimo in atti catastali).

Occorre in particolare evidenziare che il medesimo subalterno 9 pignorato, come configurato nell'elaborato planimetrico catastale, risulta costituito mediante l'accorpamento di una maggior porzione realizzata in forza della Concessione n. 143/00 e successive varianti e di una minor porzione realizzata in forza della Concessione n. 194/02, consistenze che appaiono essersi trovate aderenti senza realizzazione di parete divisoria.

Valutazioni

Tenuto conto della storia urbanistica sopra delineata è necessario considerare il quadro delle criticità emerse come di seguito:

- sulle carenze documentali: posto che non è stato rintracciato un Titolo abilitativo conseguente alle domande di Concessione Edilizia n. 686 protocollo 2995 e n. 687 protocollo 2996 è necessario considerare le opere/modifiche realizzate in relazione alla pratica suddetta non legittime con conseguente necessità di provvedere ad una loro regolarizzazione (modifiche alla configurazione del muro di delimitazione del piazzale e modifiche di prospetto). Più in generale si riscontra che gli elaborati grafici alle varie pratiche non sono dotati di vidimazioni utili per un inequivocabile collegamento ai rispettivi titoli edilizi; tale condizione caratterizza in particolare, come detto, gli elaborati di Stato Finale relativi alle due C.E. 143/00 e 194/02. Ai fini delle valutazioni di conformità si può operare in questa sede solo presupponendo che gli elaborati grafici di riferimento, forniti dall'Ufficio, possano essere considerati validi ai fini delle verifiche di conformità, ferma ed impregiudicata restando la facoltà di giudizio e decisione dell'Organo Comunale preposto al controllo e quindi senza poter escludere ogni conseguenza correlata ad una eventuale inidoneità di documenti agli atti.
- sulla costituzione dell'unità funzionale rappresentata dal subalterno 9 oggi pignorato: come sopra precisato, il subalterno 9 oggetto di pignoramento risulta costituito da due distinte porzioni delle quali, la maggiore, realizzata in forza della C.E. 143/00 e successivi atti; la minore, realizzata in forza della C.E.

194/02 e successivi atti. Non risulta agli atti una pratica specificamente finalizzata alla individuazione dell'unità funzionale sotto il profilo urbanistico/edilizio e si può solo dedurre in base alla lettura delle pratiche presentate per la costituzione delle unità funzionali adiacenti secondo un concetto residuale. E' pertanto opportuno ritenere necessaria la presentazione di una pratica per la regolarizzazione della situazione.

- sulla suddivisione dell'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 9: n sono stati rintracciati titoli abilitativi relativi alla suddivisione del subalterno 9 in due distinte unità funzionali; in altri termini non risulta legittimata la realizzazione della parete divisoria in cartongesso che si trova sui luoghi e che determina, di fatto, la sussistenza di due distinte unità funzionali con accesso indipendente. In questa sede si ritiene opportuno considerare tale parete da rimuovere (con oneri a carico dell'aggiudicatario dei quali si tiene conto nella stima come fattore di deprezzamento del valore ordinario), fermo restando che sarà eventualmente possibile per l'aggiudicatario, operando in conformità alle norme urbanistiche ed edilizie che saranno in vigore al momento della presentazione dell'istanza, procedere per la regolarizzazione dello stato attuale dei luoghi e quindi per la legittimazione delle due distinte unità funzionali. E' opportuno precisare che in tale ultima evenienza saranno da considerare tutti gli oneri derivanti dall'incremento di carico urbanistico, da versare per la regolarizzazione correlati al frazionamento, nonché tutti gli oneri per l'aggiornamento della posizione catastale.
- sulle verifiche di conformità geometriche dimensionali: posto che i riscontri di conformità sono stati in questa sede eseguiti con riferimento agli elaborati di stato finale, con le limitazioni/criticità sopra evidenziate, in fase di controllo si è riscontrata una sostanziale corrispondenza dimensionale, tuttavia a fronte di difformità relative alla distribuzione degli elementi strutturali (in particolare dei pilastri) alcuni dei quali non si trovano rappresentati negli elaborati di stato finale. A tale ultimo riguardo, preme precisare che non sono stati svolti accertamenti relativi alle pratiche strutturali depositate presso gli Uffici del Genio Civile, incombenza che a tutti effetti si considera resti a carico dell'aggiudicatario; si può tuttavia evidenziare, giuste le risultanze dei documenti depositati al protocollo del Comune in data 20/10/2005 ai numeri 5321 e 5322, che risultano atti di collaudo statico depositati presso l'URT di Lucca in data 12/10/2005 sia per il corpo realizzato con la CE 143/00 sia per il corpo realizzato con la CE 194/02.
Con riferimento alle altezze interne è necessario osservare quanto segue: negli elaborati delle due Concessioni Edilizie il tecnico istruttore indica la prescrizione relativa all'altezza massima asserendo: "*si precisa che l'intervento dovrà rispettare l'Hmax di 6,50 ml calcolata all'estradosso del solaio*". Posto che negli elaborati di stato finale le altezze interne vengono indicate pari a 6,30 ml per la porzione realizzata in forza della CE 143/00 e 6,40 ml per la porzione realizzata in forza della CE 194/02, sui luoghi sono state riscontrate altezze sostanzialmente coerenti solo per il primo caso in presenza del solaio con soletta in cls completamente in piano (nel secondo caso, ovvero in presenza di solaio con nervature e pannelli prefabbricati, l'altezza riferita all'intradosso delle nervature è stata rilevata inferiore di alcuni centimetri rispetto a quanto indicato nell'elaborato finale); in entrambi i casi non si è, per ovvi motivi, potuto riscontrare l'altezza dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura (ovvero lo spessore del solaio), operazione che richiederebbe rilievi complessi ovvero saggi conoscitivi; non è quindi possibile esprimere valutazioni circa la rispondenza alle prescrizioni che si trovano tuttavia solo negli atti istruttori, ma non nei titoli rilasciati. Apparendo inverosimile, quantomeno per il caso di altezze interne pari a 6,40 ml, che lo spessore del solaio possa essere contenuto nei 10 cm residui, ferma restando la possibilità di verificare il rispetto dei limiti di tolleranza a seguito di esatti rilievi e comunque restando ferma ed impregiudicata la facoltà di giudizio e decisione dell'Organo Comunale di controllo, si ritiene prudente in questa sede non escludere la necessità di regolarizzazione eventualmente anche attraverso l'applicazione del regime sanzionatorio previsto dalle vigenti leggi regionale e nazionale.
- sull'agibilità dell'unità immobiliare pignorata: si evidenzia che risulta dichiarata agibile solo la porzione dell'unità realizzata in forza della CE 194/02; sarà dunque onere a carico dell'aggiudicatario

provvedere a riguardo previa completamento di tutti i lavori necessari ed espletamento delle necessarie pratiche.

Di tutte le valutazioni di cui sopra, quindi delle criticità evidenziate, e di tutte le possibili conseguenze anche in ordine alla commerciabilità ordinaria del bene, come anche dei rischi che l'acquirente andrà ad assumere al riguardo, si è tenuto conto nella stima applicando una penalizzazione al valore ordinario del bene.

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.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Piazza al Serchio (LU) - Via della Cementeria snc, Località Colognola
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare ad uso produttivo/artigianale, attualmente non agibile in quanto privo di servizi ed impianti, facente parte di un più ampio complesso produttivo sito in fregio alla Strada Regionale 445 della Garfagnana, frazione Colognola del Comune di Piazza al Serchio; bene corredato da piccola resede esclusiva e diritti pro quota su ampio piazzale aderente al complesso edificato, porzione di terreno interposta alla strada Regionale e strada di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1315, Sub. 9, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275.000,00

CRITERI DI VALUTAZIONE:

La valutazione estimativa che si effettua in questa sede è finalizzata alla individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, che, con riferimento alla legittimazione derivante dai titoli urbanistici edilizi, è da riferire alla destinazione produttiva/artigianale.

Ai fini della valutazione, il sottoscritto ha ritenuto idoneo il metodo per confronto diretto, assumendo come parametro tecnico per la comparazione quello relativo alla unità di superficie lorda degli spazi a destinazione produttiva.

Per la definizione del valore parametrico 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

produttiva/artigianale (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 ed il rapporto con la viabilità.

Per l'individuazione del valore parametrico per le valutazioni, si è fatto, in prima analisi, riferimento all'osservatorio per la "consultazione valori immobili dichiarati", utile per individuare eventuali casi direttamente comparabili; nella fattispecie, tuttavia, **non sono stati rintracciati casi significativi nell'area di riferimento** (Comune di Piazza al Serchio ed aree limitrofe). Si è quindi provveduto alla consultazione delle banche dati e quindi alle risultanze dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate (OMI) nonché del "Borsino immobiliare" che, per la tipologia assimilabile a quella di specie (capannone tipico per OMI e capannone tipico/produttivo per Borsino) indicano valori medi rispettivamente di Euro 450,00 per metro quadrato di superficie lorda e Euro 375,00 (in cifra tonda) per metro quadrato di superficie lorda, riferiti a unità agibili e in normale stato di manutenzione. 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 parametrici e 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 problematiche medesime.

A tale ultimo riguardo, rileva il fatto che il bene oggetto di valutazione si presenta in condizioni "non finite" e di conseguenza non agibile (con la necessità quindi della realizzazione di opere edili ed impiantistiche di completamento essenziali per ottenere l'agibilità, opere delle quali l'acquirente dovrà farsi carico), nonché, in particolare, le problematiche connesse alla necessità di regolarizzazione urbanistica/edilizia secondo tutto quanto evidenziato al paragrafo *Regolarità Edilizia* della presente relazione.

In termini favorevoli è invece da considerare la ottimale posizione del fabbricato rispetto alla viabilità territoriale, nonché la consistenza e la significativa dotazione di spazi esterni seppur in comunanza. In generale, in ogni caso, è da considerare come fattore negativo la ridotta necessità di beni a destinazione artigianale in rapporto alle dinamiche di sviluppo produttivo che caratterizzano l'area dell'Alta Garfagnana.

STIMA

Considerata la destinazione produttiva/artigianale del bene come risulta abilitata dalle pratiche urbanistiche/edilizie agli atti dell'Ufficio comunale; considerata la tipologia del fabbricato oggetto di valutazione nonché la consistenza complessiva dell'unità immobiliare rappresentata dal subalterno 9 e quella dello spazio esterno esclusivo (resede) secondo gli opportuni coefficienti di ragguaglio; considerato il corredo rappresentato dalla comunanza sugli spazi esterni e, di questi, la consistenza complessiva; considerata la posizione ottimale rispetto alla viabilità, ma, tuttavia, la posizione in territorio non particolarmente significativo per gli sviluppi di attività produttive; considerate le caratteristiche costruttive e, in particolare, la necessità di opere di completamento con specifico riferimento a tutte le dotazioni impiantistiche delle quali l'immobile è attualmente sprovvisto e quindi la necessità di interventi finalizzati all'ottenimento di attestazione di agibilità complessiva dei quali l'acquirente dovrà farsi carico; considerato lo stato di conservazione; considerate tutte le problematiche espone 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*); 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 aggiornamento catastale, del quale l'acquirente dovrà farsi carico; fatte tutte le opportune considerazioni e i dovuti calcoli omissi per brevità il sottoscritto stima a corpo il più probabile valore di

mercato (VM) per i diritti pari all'intero della piena proprietà dell'unità pignorata pari a **€ 275.000,00 (Euro duecentosettantacinquemila)**, 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 - Laboratorio artigianale Piazza al Serchio (LU) - Via della Cementeria snc, Località Colognola	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 275.000,00	100,00%	€ 275.000,00
				Valore di stima:	€ 275.000,00

Valore di stima: € 275.000,00

Valore finale di stima: € 275.000,00

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:

Vba (valore base d'asta) = Vs (valore di stima) - 20%Vs = 275.000,00 - 55.000,00 = 220.000,00 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 23/03/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 1315 subalterno 9
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 1315 ente urbano
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche mappale 1315 subalterni 1, 6
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico mappale 1315
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco Sintetico mappale 1315 subalterno 9 e subalterno 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Note di trascrizione/iscrizione Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note titoli di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Concessione Edilizia 143/2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Concessione Edilizia 179/2001
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Pratica edilizia 686/2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Pratica edilizia protocollo 5321/2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Concessione Edilizia 194/2002
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Pratica edilizia 687/2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Pratica edilizia protocollo 5322/2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Documento di Fine lavori e Certificato di Agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 690/2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 4956/2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 5328/2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti urbanistici - Denuncia di Attività n. 673/2007

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Piazza al Serchio (LU) - Via della Cementeria snc, Località Colognola
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare ad uso produttivo/artigianale, attualmente non agibile in quanto privo di servizi ed impianti, facente parte di un più ampio complesso produttivo sito in fregio alla Strada Regionale 445 della Garfagnana, frazione Colognola del Comune di Piazza al Serchio; bene corredato da piccola resede esclusiva e diritti pro quota su ampio piazzale aderente al complesso edificato, porzione di terreno interposta alla strada Regionale e strada di accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1315, Sub. 9, Categoria F4
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 Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) – adeguato alle deliberazioni del Consiglio Comunale n° 33 del 29/11/2010 e n° 2 del 14/03/2011 e pubblicato sul B.U.R.T. n° 17 del 27/04/2011 che identifica l'area dove insiste il fabbricato che comprende il bene oggetto di pignoramento come ZONA D* – Zona artigianale industriale area ex cementificio (disciplinata dall'art. 26 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 insiste il fabbricato che comprende il bene oggetto di pignoramento come ZONA E4 – Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (disciplinata dall'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione) e il fabbricato stesso come “edifici non classificati successivi al 1954” (disciplinato dall'art. 37 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. Non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica trattandosi di area di pertinenza di superficie inferiore a 5000 metri quadrati.

Prezzo base d'asta: € 275.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.000,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Piazza al Serchio (LU) - Via della Cementeria snc, Località Colognola		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1315, Sub. 9, Categoria F4		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare ad uso produttivo/artigianale, attualmente non agibile in quanto privo di servizi ed impianti, facente parte di un più ampio complesso produttivo sito in fregio alla Strada Regionale 445 della Garfagnana, frazione Colognola del Comune di Piazza al Serchio; bene corredato da piccola resede esclusiva e diritti pro quota su ampio piazzale aderente al complesso edificato, porzione di terreno interposta alla strada Regionale e strada di accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		