
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.

promossa da

GAIA SPV S.r.l.

Codice fiscale: 10365730968

Partita IVA: 10365730968

Via San Prospero n.c. 4
20121 - Milano (MI)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Via [REDACTED]
55100 - Lucca (LU)



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisioni	7
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	155
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	201
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.400,00	21



All'udienza del 14/04/2024, il sottoscritto Geom. Dini Dino, con studio in Via Nilde Lotti, 11 - 55036 - Pieve Fosciana (LU), email geometradinodini@gmail.com, PEC dino.dini@geopec.it, Tel. 0583414992, Fax 0583414992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Capannori (LU) - Via Del Marginone n.c. 3, piano T (Coord. Geografiche: 43,83885° N - 10,53937° E)

DESCRIZIONE

Oggetto della presente relazione, sono i diritti della piena proprietà su porzione di fabbricato con destinazione di laboratorio artigianale, elevato al solo piano terra, costituito da due vani ad uso laboratorio, un magazzino, un vano ad uso ufficio, un deposito, un archivio (utilizzato come ufficio), disimpegno, spogliatoio e servizi igienici.

All'unità immobiliare in oggetto si accede, dalla resede a comune, sia dalla zona posta ad Est, sia dalla parte opposta, attraverso una zona coperta, a comune dell'unità immobiliare adiacente, come evincibile dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

L'unità immobiliare in questione, fa parte di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato ex industriale, composto da più capannoni in adiacenza tra di loro, corredato da un'ampia resede carrabile ad uso viabilità, spazi di manovra e parcheggi, in parte asfaltata ed in parte pavimentata con tasselli autobloccanti.

L'intero complesso ex industriale, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, ricade in parte nel territorio comunale di Capannori ed in parte nel territorio comunale di Lucca, l'ingresso carrabile principale, da quanto è stato possibile verificare dal sottoscritto EdG, ricade su entrambe detti comuni; l'unità immobiliare in oggetto, così come il fabbricato di cui ne fa parte, ricade interamente nel Comune di Capannori.

Il fabbricato ex industriale, ha subito un intervento di ristrutturazione urbanistica, che parrebbe in parte non ancora ultimata, che ha previsto il frazionamento dell'originaria consistenza, creando unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale, magazzini e locali tecnici a comune, salvo altro.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Capannori (LU) - Via Del Marginone n.c. 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED] a
55100 - Lucca (LU)

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

- Amandla Productions S.a.s. della Soc. All Incl. (Proprietà 1/1)

CONFINI

particella 791 sub. 14, particella 791 sub. 19, particella 791 sub. 18, particella 791 sub. 24, particella 791 sub. 26, particella 791 sub. 15, particella 791 sub. 7, salvo se altri e/o diversi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	30,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,85 m	T
Disimpegno	4,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,85 m	T
Servizio Igienico (1)	4,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,85 m	T
Servizio Igienico (2)	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,85 m	T
Magazzino (1)	243,00 mq	257,00 mq	1	257,00 mq	5,13 m	T
Zona di collegamento magazzini	37,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	5,00 m	T

Laboratorio (1)	53,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,90 m	T
Laboratorio (2)	50,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,90 m	T
Magazzino (2)	172,00 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	5,13 m	T
Archivio	19,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,80 m	T
Servizio igienico (3)	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,70 m	T
Servizio igienico (4)	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,70 m	T
Doccia	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,70 m	T
Spogliatoio	6,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,70 m	T
Proporzionali diritti su Area a resede comune (sub. 14)	798,00 mq	798,00 mq	0,18	143,64 mq	0,00 m	T
Diritti di 1/2 su area a comune (sub. 15)	20,00 mq	20,00 mq	0,18	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				828,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				828,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente, per il calcolo delle superfici, ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

Superficie Interna Netta (SIN): si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal pavimento.

Superficie Esterna Lorda (SEL): si intende l'area dell'edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal pavimento.

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono: consistenza 632,00 mq., superficie catastale 697,00 mq.

Il sottoscritto EDG precisa che la superficie delle aree a comune, sono state desunte graficamente dall'elaborato planimetrico catastale in atti ed allegato alla presente, e sono state poi determinate in quota parte ai diritti di spettanza su di esse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1999 al 23/11/2000	[REDACTED] sede in [REDACTED] (MI) - codice fiscale [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791 Categoria D1 Rendita € 20,856,60

Dal 23/11/2000 al 12/12/2008	[REDACTED], sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]	Piano T-1 Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791 Categoria D1 Rendita € 20.856,60 Piano T-1
Dal 12/12/2008 al 02/02/2009	[REDACTED], sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791 Categoria D1 Superficie catastale 20856,60 mq Piano T-1
Dal 02/02/2009 al 19/09/2013	[REDACTED], sede in [REDACTED] con sede in Lucca (LU)	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791 Categoria D1 Rendita € 20.856,60 Piano T-1
Dal 19/09/2013 al 24/09/2020	[REDACTED], sede in LUCCA (LU) - codice fiscale [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791, Sub. 3 Categoria F4 Piano T
Dal 21/11/2014 al 10/03/2017	[REDACTED], sede in [REDACTED] (LU) - codice fiscale [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791, Sub. 3 Categoria F4 Piano T
Dal 10/03/2017 al 19/09/2013	[REDACTED], sede in CAPANNORI (LU) - codice fiscale [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791, Sub. 3 Categoria F4 Piano T
Dal 24/09/2020 al 18/11/2024	[REDACTED], sede in LUCCA (LU) codice fiscale [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 791, Sub. 3 Categoria C3 CL2, Cons. 632,00 mq. Superficie catastale 697,00 mq Rendita € 946,57 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per una più dettagliata ricostruzione della cronistoria catastale, il sottoscritto EdG rimanda all'esame della visura catastale storica allegata alla presente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	791	3		C3	2	632,00 mq.	697,00 mq	946,56 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
74	791				Ente Urbano		017560 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'intestazione catastale è opportuno precisare che manca l'aggiornamento dell'ultima ragione sociale.

Il sottoscritto EdG fa presente che a rendita catastale indicata, è quella "proposta" dal sottoscritto al momento della presentazione della variazione catastale di cui all'incarico conferito dal Tribunale di Lucca, pertanto potrebbe subire variazioni in sede di esame da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio.

E' opportuno precisare che per quanto riguarda il sub 15 (accesso a comune tra i sub. 3 e 7, vi è un errore nell'elenco dei subalterni agli atti, in quanto viene dato quest'ultimo a comune tra i sub. 2 e 7, errore probabilmente commesso in occasione della redazione dell'EP del 12.11.2022; detta situazione, cioè della comunanza del sub. 15 tra il 3 ed il 7, è ben indicata anche nell'atto di trasferimento.

PRECISAZIONI

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti. Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati adiacenti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di



sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge; - verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Il sottoscritto EdG ritiene opportuno precisare anche quanto segue:

- L'intero immobile di cui fa parte anche l'unità immobiliare pignorata, ha due accessi carrabili, uno posto sul lato sinistro del subalterno 1 e l'altro sul lato destro, quello più agevole per accedere all'unità immobiliare pignorata, è quello posto sul lato destro; in merito a quest'ultimo accesso è opportuno segnalare che parte del cancello (dim. 5,50 mt. circa), pare che insista in parte sul mappale adiacente al 791 (lato est), non oggetto di pignoramento, così come la strada di accesso, ciò significa che vi è una servitù reciproca di passaggio, sia del 791 sul mappale adiacente, sia viceversa; è opportuno segnalare anche che la posizione dei cancelli e della recinzione (in parte) sul lato sud, è arretrata rispetto al confine catastale riportato nella documentazione catastale in atti.

E' importante evidenziare che sull'area esterna a comune, subalterno 14, sono state riscontrate le seguenti situazioni:

in corrispondenza del sub. 12, vi è un prolungamento di questo, che insiste su detto subalterno, da un solo esame visivo, la costruzione pare "posticcia" e pertanto probabilmente priva di titoli autorizzativi, quindi dovrà essere rimossa.

Sul lato ovest, in corrispondenza dei subalterni 12 e 22, vi sono stoccati serbatoi, container, ed altro materiale, il quale, sicuramente va rimosso, ed inoltre sarebbe necessario che l'utilizzo dell'area a comune venisse regolamentata; di fatto l'immobile è assimilabile ad un condominio e quindi le parti comuni andrebbero regolamentate.

L'area a verde è totalmente in stato di abbandono.

Sull'area a comune esiste, almeno, un'auto in stato di abbandono, così come all'interno dell'unità immobiliare pignorata, quest'ultima situazione è sicuramente già stata segnalata dal Custode Giudiziario.

Per quanto riguarda l'interno dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue: stato di abbandono, impianto elettrico non funzionante ed in parte smantellato, presenza di diverse infiltrazioni dal tetto e nei bagni, controsoffitto di un vano ad uso laboratorio, parzialmente crollato, lo stato di conservazione della pavimentazione industriale è mediocre, per quanto riguarda la suddivisione interna è pressoché conforme,

manca solo una piccola porzione della parte nel magazzino, risulta tamponata, con del legno, la porta che mette in comunicazione la parte di immobile in disuso, con la parte locata alla ditta [REDACTED], nella parte locata a [REDACTED] la posizione della porta che permette di accedere all'ufficio, è posizionata diversamente.

Non è stato possibile verificare e provare il funzionamento degli impianti, la cui consistenza ed allacci, deriva quindi dalle informazioni desunte dai documenti prelevati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannori.

All'interno dell'immobile pignorato (quello non utilizzato dalla ditta [REDACTED]) vi è del materiale tecnico/audio, luci ed altro, il quale, nel caso non venisse rimosso prima dell'aggiudicazione, dovrà poi essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario;

In corrispondenza dell'ufficio vi è un impianto di condizionamento dell'aria, con motore esterno, non funzionante.

In corrispondenza dei bagni esistono due fori di areazione in facciata, privi di qualsiasi dispositivo di aspirazione.

In corrispondenza della facciata dell'UIU pignorata, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata, vi sono delle condutture volanti, che potrebbero aver dato modo di costituire una servitù; detta situazione non è possibile riscontrarla dal sottoscritto, a titolo cautelativo viene indicato che esiste una servitù, ma che certamente la situazione estetica e di sicurezza, soprattutto, deve essere migliorata.

Nota bene: nella porzione di U.I.U. pignorata, quella locata alla ditta [REDACTED], è stata realizzata una scala che permette l'accesso al solaio dei bagni e dello spogliatoio, consentendo di utilizzare questo come area a stoccaggio; detta realizzazione non risulta autorizzata.

PATTI

Il sottoscritto EdG non ha riscontrato patti tali da indicare nel presente paragrafo, rimanda comunque alla lettura degli atti di provenienza allegati alla presente.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione generale è mediocre, soprattutto il tetto necessita di lavori urgenti, in quanto sono state riscontrate, al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato, delle infiltrazioni di acqua in più zone dei locali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto, come parti comuni ha la resede e l'accesso secondario (vedasi elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni allegato alla presente), oltre a quelle di cui all'art. 1117 del codice civile.

Il sottoscritto EdG precisa che, nonostante vi siano più ditte proprietarie di varie unità immobiliari, non è costituito un condominio, sicuramente necessario a gestire le parti comuni, gestione che deve avvenire in base

ad un criterio di attribuzione proporzionale della spesa, in base ai millesimi di proprietà non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive: non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" (salvo il passaggio di alcuni cavi in facciata e quella descritta relativa alla viabilità di accesso dal cancello principale e quella sotto menzionata), ad eccezione di quelle costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari; al riguardo è opportuno evidenziare che, vista la tipologia del fabbricato di cui l'unità immobiliare descritta ne fa parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state probabilmente realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Dai registri immobiliari invece risulta trascritta una servitù di elettrodotto che grava l'allora mappale 12 del foglio 74 del Catasto Terreni, trascritta a Lucca il giorno 03.10.1995 ai n.ri 12268/8896 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06.09.1995 al n.ro 8.705 di Repertorio Notaio Antonio Tumbiolo di Lucca.

Il sottoscritto EdG rimanda alla lettura dei titoli di provenienza allegati alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto è stato possibile constatare e/o desumere dalla documentazione agli atti, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è di remota costruzione, ha strutture di fondazione in cemento armato, così come le strutture in elevazione, tamponate con muratura in calcestruzzo; il solaio di copertura, anch'esso con struttura in cemento armato, manto di copertura in eternit.

Internamente l'unità immobiliare in questione, presenta una pavimentazione, in parte in battuto di cemento ed in parte in mattonelle di monocottura o similari, gli infissi esterni sono in alluminio, la copertura è formata in parte in lastre ed in parte da pannelli in materiale plastico.

L'impianto elettrico è costituito da canalette esterne alla muratura.

Le pareti, sia interne che esterne, sono intonacate ed in alcuni punti tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio e portoni d'ingresso in acciaio.

Per maggiori dettagli, il sottoscritto EdG invita a consultare la documentazione fotografica prodotta ed allegata alla presente.

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

Da quanto emerso dagli accertamenti espletati dal sottoscritto EdG presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca (Istanza di accesso agli atti Prot. n.ro 117981 del 08.10.2024), precisando, come del resto indicato dall'Agenzia stessa nel documento rilasciato ed allegato alla presente, che i dati di seguito indicati, sono quelli che possono essere desunti dalla banca dati per i quali sono indicati i dati relativi all'unità immobiliare, collegati al soggetto (persona giuridica) che è stata fornita al momento della richiesta.

Con riferimento alla società [REDACTED] risultano essere registrati i seguenti contratti di locazione:

- Contratto di Locazione serie 3T n.ro 1752 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lucca il giorno 22.04.2021 durata dal 25.03.2021 al 25.03.2027 (canone annuo € 3.600,00) - soggetto conduttore [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] - Interessa "porzione" del subalterno 3 in oggetto, come evincibile dalla planimetria allegata al contratto stesso.

- Contratto di locazione serie 3T n.ro 4267 registrato presso l'Ufficio Territoriale di Lucca il giorno 15.10.2021, durata dal 01.08.2021 al 31.07.2027 (n.b. nel documento allegato, rilasciato dall'ADE è stato erroneamente indicato come termine di validità del contratto in oggetto, la data del 31.07.2021, addirittura antecedente alla data di inizio della locazione). (canone annuo € 4.800,00) - soggetto conduttore [REDACTED] # codice fiscale [REDACTED] - Interessa "porzione" del subalterno 3 in oggetto, come evincibile dalla planimetria allegata al contratto stesso.

I contratti suddetti, vengono allegati in copia alla presente relazione.

Nota bene: il sottoscritto EdG fa presente che sovrapponendo le due planimetrie sopra citate, il vano ad uso laboratorio della superficie utile netta di 50,00 mq. ed una parte del disimpegno che consente di mettere in collegamento le due porzioni locatè, non sono interessati dai contratti di affitto succitati.

Per quanto possa occorrere, il sottoscritto EdG segnala che dall'accertamento espletato, relativamente al mappale 791, e con riferimento alla precedente ditta proprietaria del bene - [REDACTED] - partita I.V.A. 0 [REDACTED] - risultano essere stati registrati i seguenti contratti di locazione:

- contratto di locazione serie 3 n.ro 1353 registrato presso Ufficio Territoriale di Pescia il giorno 06.04.2012
- contratto di locazione serie 3 n.ro 1355 registrato presso Ufficio Territoriale di Pescia il giorno 06.04.2012
- contratto di locazione serie 3 n.ro 1357 registrato presso Ufficio Territoriale di Pescia il giorno 06.04.2012
- contratto di locazione serie 3 n.ro 1365 registrato presso Ufficio Territoriale di Pescia il giorno 06.04.2012

Il sottoscritto EdG, relativamente ai canoni di locazione indicati nei contratti stessi (allegati in copia alla presente), ha provveduto a verificarne la sua congruità rispetto alle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ottenendo quanto segue:

Contratto di Locazione serie 3T n.ro 1752 (canone annuo € 3.600,00)

La superficie lorda della porzione di unità immobiliare locata, è pari a 384,00 mq., pertanto, il calcolo di verifica eseguito è il seguente:

€ 3.600,00 / 384,00 mq. = €/mq (anno) 9,38

€/mq. (anno 9,38) / 12 mesi = €/mq. (mese) 0,78

Valore OMI "Minimo" di riferimento €/mq. (mese) 1,60, pertanto è inferiore a quanto indicato, considerando

però le condizioni in cui la porzione di unità immobiliare in questione si trova, al momento, il canone di locazione può ritenersi congruo.

Contratto di locazione serie 3T n.ro 4267 (canone annuo € 4.800,00)

La superficie lorda della porzione di unità immobiliare locata, è pari a 223,00 mq., pertanto, il calcolo di verifica eseguito è il seguente:

€ 4.800,00 / 223,00 mq. = €/mq (anno) 21,52

€/mq. (anno 21,52) / 12 mesi = €/mq. (mese) 1,79

Valore OMI "Minino" di riferimento €/mq. (mese) 1,60, pertanto il canone di locazione applicato, considerando le condizioni della porzione di unità immobiliare in questione, al momento, può ritenersi in linea con i parametri di riferimento succitati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili al tempo censiti con i mappali 791, 7 e 13 del foglio 74 del Catasto Terreni, era di titolarità della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] (LU), codice fiscale [REDACTED], in forza di atto di conferimento in data 10.03.1980 n.ro 39.559 di Repertorio Notaio Raffaele Manfredini di Lucca, trascritto a Lucca il giorno 22.03.1980 ai n.ri 3345/2554.

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 6, 11 e 12 del foglio 74 del Catasto Terreni, era di titolarità della predetta società [REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 20.12.1984 n.ro 2.652 di Repertorio Notaio Maria Daniela Biserni di Lucca, trascritto a Lucca il giorno 09 gennaio 1985 ai n.ri 195/159.

Con atto in data 17.12.1999 n.ro 48.721 di Repertorio Notaio Maria Daniela Biserni di Lucca, trascritto a Lucca il 04.02.2000 ai n.ri 1723/1156, la predetta società [REDACTED] trasferiva la propria sede a Milano (MI).

Con atto di scissione in data 13.04.2000 n.ro 29.782 du Repertorio Notaio Renato Giacosa di Milano, trascritto a Lucca il 05.07.2000 ai n.ri 10174/6805, la predetta società [REDACTED] si scindeva a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI), codice fiscale [REDACTED], alla quale veniva devoluto il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Con atto in data 23.11.2000 n.ro 178.579 di Repertorio Notaio Claudio Barnini di Firenze (FI), trascritto a Lucca (LU) il giorno 18.01.2001 ai n.ri 1033/789, la predetta società [REDACTED] # trasferiva la propria sede a [REDACTED] (FI).

Con atto in data 18.04.2008 n.ro 94.392/19.041 di Repertorio Notaio Domenico Costantino di Lucca, trascritto a Lucca il 09.05.2008 ai n.ri 7726/4642, la predetta società [REDACTED] si trasformava in società a responsabilità limitata sotto la denominazione [REDACTED], mantenendo immutati la sede ed il codice fiscale.

Con atto di fusione in data 12.12.2008 n.ri 62.570/14.491 di Repertorio Notaio Vittorio Gaddi di Lucca, trascritto a Lucca il 15.12.2008 ai n.ri 24278/15408, annotato di inefficacia totale il 12.02.2009 ai n.ri 2705/507, in dipendenza di atto in data 02.02.2009 n.ri 62.713/14.569 di Repertorio Notaio Vittorio Gaddi di Lucca, trascritto a Lucca il 03.02.2009 ai n.ri 2022/1283, la predetta società [REDACTED] veniva incorporata nella società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Con sentenza in data 07.03.2012 n.ro 10.076 di Repertorio Tribunale di Lucca, trascritta a Lucca il 13.07.2012

ai n.ri 9482/7013, veniva dichiarato il fallimento della società [REDACTED]

Con decreto di trasferimento in data 21.11.2014 n.ro 741 di Repertorio Tribunale di Lucca, trascritto a Lucca il 25.11.2014 ai n.ri 14373/10763, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva trasferito dalla predetta società Immobiliare [REDACTED] alla società [REDACTED] & [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LU), codice fiscale [REDACTED].

Con atto in data 10.03.2017 n.ro 1.060 di Repertorio Notaio Luisa Trombetta di Porcari (LU), la predetta società [REDACTED] "trasferiva la propria sede a Lucca.

Con scrittura privata autenticata in data 28.02.2020 n.ro 437 di Repertorio Notaio Damiano Simonetti di Capannori (LU), la predetta società [REDACTED] modificava la propria ragione sociale in [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

Oneri di cancellazione

Seppur già specificato nel paragrafo "precisazioni", il sottoscritto EdG ritiene opportuno precisare comunque che:

- le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni;
- i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Alla data di redazione della presente, il bene in oggetto risulta interessato da:

Ipoteca volontaria, iscritta a Lucca in data 27.11.2008 ai n.ri 23227/4213 per la somma complessiva di € 10.000.0000,00, di cui € 5.000.000,00 in linea capitale, contro la società [REDACTED], quale terzo datore di ipoteca, a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra (PI), codice fiscale 01225610508, con domicilio ipotecario eletto in Volterra (PI), piazza dei Priori n.ri 16/18, gravante, tra altri beni, il diritto della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 26.11.2008 n.ri 62.535/14.464 di Repertorio Notaio Vittorio Gaddi di Lucca, concesso alla società [REDACTED] annotata di restrizioni di beni, riguardanti immobili in oggetto:

- in data 10.02.2015 ai n.ri 1637/174, in dipendenza di atto giudiziario in data 14.10.2014 n.ro 619 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in 22.02.2019 ai n.ri 3009/372, in dipendenza di atto giudiziario in data 08.06.2017 n.ri 524/2017 di Repertorio Tribunale di Lucca;

- in data 24.02.2023 ai n.ri 3278/520, in dipendenza di atto giudiziario in data 16.06.2015 n.ri 437/15 di Repertorio Tribunale di Lucca.

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca in data 10.02.2009 ai n.ri 2583/481 per la somma complessiva di € 10.000.000,00 di cui € 5.000.000,00 in linea capitale, contro la società [REDACTED] ed in favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra (PI), codice fiscale 012225610508, con domicilio ipotecario eletto in Volterra (PI), piazza dei Priori n.ri 16/18, gravante, fra altri, il diritto della piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 09.02.2009 n.ri 62.738/14.580 dei Repertorio Notaio Vittorio Gaddi di Lucca, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di restrizioni di beni, riguardanti beni immobili diversi da quello in oggetto:

- in data 10.02.2015 ai n.ri 1638/175, in dipendenza di atto giudiziario in data 14.10.2014 n.ro 619 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in 22.02.2019 ai n.ri 3010/373, in dipendenza di atto giudiziario in data 08.06.2017 n.ri 524/2017 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in data 24.02.2023 ai n.ri 3279/521, in dipendenza di atto giudiziario in data 16.06.2015 n.ri 437/15 di Repertorio Tribunale di Lucca.

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca in data 20.07.2009 ai n.ri 12866/2690 per la somma complessiva di € 5.000.000,00 di cui € 2.500.000,00 in linea capitale, contro la società [REDACTED] ed in favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra (PI), codice fiscale 012225610508, con domicilio ipotecario eletto in Volterra (PI), piazza dei Priori n.ri 16/18, gravante, fra altri, il diritto della piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 17.07.2009 n.ri 62.994/14.762 di Repertorio Notaio Vittorio Gaddi di Lucca, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di restrizioni dei beni, riguardanti immobili diversi da quello in oggetto:

- in data 10.02.2015 ai n.ri 1639/176, in dipendenza di atto giudiziario in data 14.10.2014 n.ro 619 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in 22.02.2019 ai n.ri 3011/374, in dipendenza di atto giudiziario in data 08.06.2017 n.ri 524/2017 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in data 24.02.2023 ai n.ri 3280/522, in dipendenza di atto giudiziario in data 16.06.2015 n.ri 437/15 di Repertorio Tribunale di Lucca.

Pignoramento trascritto a Lucca in data 23.02.2010 ai n.ri 3175/2041 contro la predetta società [REDACTED] ed in favore della Agenzia di intermediazioni [REDACTED] con sede in Torino (TO), codice fiscale 07851390018. gravante, fra altri, il diritto della piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto, annotato di restrizioni di beni, riguardanti immobili diversi da quello in oggetto:

- in data 10.02.2015 ai n.ri 1635/172, in dipendenza di atto giudiziario in data 14.10.2014 n.ro 619 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in 22.02.2019 ai n.ri 3006/369, in dipendenza di atto giudiziario in data 08.06.2017 n.ri 524/2017 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in data 24.02.2023 ai n.ri 3275/517, in dipendenza di atto giudiziario in data 16.06.2015 n.ri 437/15 di Repertorio Tribunale di Lucca.

Pignoramento trascritto a Lucca in data 25.05.2011 ai n.ri 8193/5415 contro la predetta società [REDACTED] ed in favore dell'impresa [REDACTED] con sede in Capannori (LU), codice fiscale [REDACTED], gravante, fra altri, il diritto della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, annotato di restrizioni di beni, riguardanti immobili diversi da quello in oggetto:

- in data 22.02.2019 ai n.ri 3007/370 in dipendenza del precitato atto giudiziario in data 08.06.2017 n.ri 527/2017 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in data 24.02.2023 ai n.ri 3276/518, in dipendenza del precitato atto giudiziario in data 16.06.2015 n.ri 437/15 di Repertorio Tribunale di Lucca.

Sentenza dichiarativa di fallimento in data 07.03.2012 n.ro 10.076 di Repertorio Tribunale di Lucca, trascritta a

Lucca in data 13.07.2012 ai n.ri 9483/7013 contro la predetta società [REDACTED] ed a favore della massa dei creditori del fallimento della [REDACTED], riguardante, fra altri, il diritto della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, annotata di inefficacia parziale, riguardante immobili diversi da quello in oggetto:

- in data 22.02.2019 ai n.ri 3008/371, in dipendenza del precitato atto giudiziario in data 08.06.2017 n.ro 527/2017 di Repertorio Tribunale di Lucca;
- in data 24.02.2023 ai n.ri 3277/519, in dipendenza del precitato atto giudiziario in data 16.06.2015 n.ri 437/15 di Repertorio Tribunale di Lucca.

Ipoteca volontaria iscritta a Lucca in data 13 maggio 2015 ai n.ri 5901/794 per la somma complessiva di € 688.000,00 di cui € 344.000,00 in linea capitale, contro al predetta società [REDACTED] ed in favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. con sede in Volterra (PI), codice fiscale 01225610508, con domicilio ipotecario eletto in Volterra (PI) piazza del Priori n.ri 16/18, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, a garanzia di finanziamento in data 20.04.2015 n.ri 7.365/5.510 di Repertorio Notaio Fabrizio Nencioni di Fucecchio (FI), concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di rinegoziazione di finanziamento in data 03.04.2017 ai n.ri 5020/786, in dipendenza di atto in data 24.03.2017 n.ri 1.075/804 di Repertorio Notaio Luisa Trombetta di Porcari (LU).

Ipoteca legale iscritta Lucca in data 14.09.2022 ai n.ri 16554/2545 per la somma complessiva di € 1.539.665,84 di cui € 769.832,92 in linea capitale, contro la società [REDACTED] ed a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Capannori (LU) Via Provinciale di Sottomonte n.c. 5, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 14.09.2022 n.ri 1.596/6.222 di Repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Pignoramento trascritto a Lucca in data 10.11.2023 ai n.ri 19110/14414 contro la predetta società [REDACTED] della società [REDACTED] ed a favore di GAIA SPV S.r.l. con sede in Milano (MI), codice fiscale 10365730968, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

Pignoramento trascritto a Lucca in data 09.01.2024 ai n.ri 493/383 contro la predetta società [REDACTED] della società [REDACTED] ed a favore di GAIA SPV S.r.l. con sede in Milano (MI), codice fiscale 10365730968, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione tramite il sito istituzionale del Comune di Capannori, la classificazione urbanistica dell'area sui cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, secondo la classificazione di cui al Regolamento Urbanistico (variante generale adottata con Delibera C.C. n.ro 11 del 20.03.2014, definitivamente approvata con Delibera C.C. n.ro 46 del 06.07.2016 ultima modifica con C.C. n.ro 15 del 27.03.2024), è la seguente:

Art. 21 - Aree a prevalente destinazione produttiva

Art. 33 - Aree a verde privato

Art. 37 - Aree per impianti tecnologici

Le relative norme tecniche di attuazione, possono essere consultate, sia sul sito internet del Comune di Capannori, sia in allegato alla presente.



Al fine di verificare la regolarità urbanistica/edilizia dell'intero complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare in questione ne fa parte, il sottoscritto EdG ha effettuato più accessi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capannori, conseguente alla richiesta di accesso agli atti presentata in via telematica ed acquisita dall'Ufficio Protocollo in data 19 agosto 2024 numero 0053878/2024 del 20.08.2024, riscontrando quanto segue:

Licenza Edilizia n.ro 7 rilasciata in data 04 agosto 1961 avente per oggetto "costruzione di un fabbricato ad uso industriale per la costruzione di impianti petroliferi".

Licenza Edilizia n.ro 9 rilasciata in data 22 marzo 1964 avente per oggetto "installazione di un padiglione industriale di tipo prefabbricato a carattere provvisorio".

Autorizzazione Edilizia n.ro 852 rilasciata in data 01 settembre 1966 avente per oggetto "copertura di un tratto di fossa in fregio alla proprietà".

Autorizzazione Edilizia n.ro 853 rilasciata in data 15 settembre 1966 avente per oggetto "installazione di un padiglione prefabbricato in aggiunta a quello esistente".

Concessione Edilizia n.ro 8 rilasciata in data 31 marzo 1972 avente per oggetto "ampliamento del fabbricato industriale posto in Pieve San Paolo".

Concessione Edilizia n.ro 4008 rilasciata in data 18 febbraio 1986 avente per oggetto "ampliamento del fabbricato industriale" e successiva variante in corso d'opera approvata in data 10 febbraio 1988 e rilasciata in data 26 ottobre 1988.

Autorizzazione Edilizia n.ro 690 rilasciata in data 07 ottobre 1986 avente per oggetto "ampliamento di passa carraio esistente".

Autorizzazione Edilizia (per lavori di manutenzione straordinaria) n.ro 155 rilasciata in data 29 maggio 1980 avente per oggetto "ripristino del tetto di fabbricato industriale".

Denuncia di Inizio Attività n.ro D00/0091 presentata in data 18 aprile 2000 avente per oggetto "realizzazione di una recinzione in pali di ferro zincato e rete a maglie metalliche, di porzione di terreno aziendale".

Denuncia di Inizio Attività n.ro D00/0195 presentata in data 24 maggio 2000, avente per oggetto "realizzazione di opere interne per la formazione di servizi igienici ed adeguamento impianto smaltimento reflui".

Denuncia di Inizio Attività n.ro D02/0021 presentata in data 14 gennaio 2002 avente per oggetto "interventi inerenti l'adeguamento degli impianti di smaltimento reflui".

Denuncia di Inizio Attività n.ro D02/0022 presentata in data 14 gennaio 2002 avente per oggetto "opere relative alla formazione di servizi igienici ed adeguamento dell'impianto di smaltimento reflui".

Denuncia di Inizio Attività n.ro D02/0198 presentata in data 19 marzo 2002, avente per oggetto "sostituzione di tubazione esistente con nuova tubazione in c.a.v. prefabbricato".

Denuncia di Inizio Attività n.ro D02/0985 presentata in data 17 dicembre 2002 avente per oggetto "adeguamento degli impianti di smaltimento reflui, realizzazione di nuovo pozzetto contenente pompa di sollevamento - variante alla DIA n.ro D02/0022".



Denuncia di Inizio Attività n.ro D08/0790 presentata in data 12 agosto 2008 avente per oggetto "parziale demolizione e ricostruzione di una tettoia con nessun aumento né di volume, né di superficie; frazionamento in n.ro 10 unità immobiliari e costituzione di centrale termico-elettrica; formazione all'interno di tre unità create, di solaio, con aumento di superficie di calpestio ma non di volume, e ristrutturazione della copertura, l'intervento prevedeva una parziale modifica prospettica al fabbricato".

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.ro S11/0301V presentata in data 06 giugno 2011 avente per oggetto "variante alla D.I.A. n.ro D08/0790 per modifiche interne e prospettiche".

Il sottoscritto EdG precisa che tra i documenti consultati, con riferimento all'ultima pratica edilizia riportata, non è stata rintracciata, sia l'asseverazione di conformità alle opere indicate nella stessa, né l'attestazione di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'area in cui ricadono i beni in esame, non risulta essere soggetta a particolari vincoli di tutela.

Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, geologici, idrogeologici, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Capannori (LU) - Via Del Marginone n.c. 3, piano T
Oggetto della presente relazione, sono i diritti della piena proprietà su porzione di fabbricato con destinazione di laboratorio artigianale, elevato al solo piano terra, costituito da due vani ad uso laboratorio, un magazzino, un vano ad uso ufficio, un deposito, un archivio (utilizzato come ufficio), disimpegno, spogliatoio e servizi igienici. All'unità immobiliare in oggetto si accede, dalla resede a comune, sia dalla zona posta ad Est, sia dalla parte opposta, attraverso una zona coperta, a comune dell'unità immobiliare adiacente, come evincibile dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 791, Sub. 3, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 791, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 340.500,00
Il sottoscritto EdG ritiene opportuno indicare alcune "considerazioni preliminari alla stima", visto l'oggetto della stessa; ad un bene immobile è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima, nel caso specifico si tratta di un bene da assoggettare ad una procedura giudiziaria, per l'effettuazione della quale è

necessario fissare un prezzo, e pertanto il criterio di stima da utilizzare è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato".

Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

L'immobile viene valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati di seguito:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2024 - Semestre 1

Zona periferica: Pieve San Paolo/Toringo/Parezzana/Carraia/Santa

Margherita/Tassignano/Paganico/Colognora

Codice di zona: D1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: produttiva

Tipologia Capannoni Industriali

Stato conservativo Normale

Valore di mercato (€/mq.)

Minimo € 320,00

Massimo € 640,00

Superficie lorda



Ai fini della determinazione del valore complessivo di stima, il sottoscritto precisa di aver preso come parametro di riferimento la superficie lorda dell'unità immobiliare pignorata, pari a 681,00 mq. applicando a detta superficie un valore unitario a metro quadrato di € 500,00, che tiene conto della situazione in cui si trova attualmente l'unità immobiliare, l'incidenza di valore delle parti a comune, e dell'onere per lo smontaggio della scala in acciaio non autorizzata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Capannori (LU) - Via Del Marginone n.c. 3, piano T	828,24 mq	500,00 €/mq	€ 340.500,00	100,00%	€ 340.500,00
Valore di stima:					€ 340.500,00

Valore di stima: € 340.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 272.400,00

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.

Pieve Fosciana, li 20/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dini Dino

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Capannone ubicato a Capannori (LU) - Via Del Marginone n.c. 3, piano T**
 Oggetto della presente relazione, sono i diritti della piena proprietà su porzione di fabbricato con destinazione di laboratorio artigianale, elevato al solo piano terra, costituito da due vani ad uso laboratorio, un magazzino, un vano ad uso ufficio, un deposito, un archivio (utilizzato come ufficio), disimpegno, spogliatoio e servizi igienici. All'unità immobiliare in oggetto si accede, dalla resede a comune, sia dalla zona posta ad Est, sia dalla parte opposta, attraverso una zona coperta, a comune dell'unità immobiliare adiacente, come evincibile dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 791, Sub. 3, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 791, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Dalla consultazione tramite il sito istituzionale del Comune di Capannori, la classificazione urbanistica dell'area sui cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, secondo la classificazione di cui al Regolamento Urbanistico (variante generale adottata con Delibera C.C. n.ro 11 del 20.03.2014, definitivamente approvata con Delibera C.C. n.ro 46 del 06.07.2016 ultima modifica con C.C. n.ro 15 del 27.03.2024), è la seguente: Art. 21 - Aree a prevalente destinazione produttiva Art. 33 - Aree a verde privato Art. 37 - Aree per impianti tecnologici Le relative norme tecniche di attuazione, possono essere consultate, sia sul sito internet del Comune di Capannori, sia in allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 272.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.400,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Capannori (LU) - Via Del Marginone n.c. 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 791, Sub. 3, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 791, Qualità Ente Urbano	Superficie	828,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione generale è mediocre, soprattutto il tetto necessita di lavori urgenti, in quanto sono state riscontrate, al momento dell'ultimo sopralluogo effettuato, delle infiltrazioni di acqua in più zone dei locali.		
Descrizione:	Oggetto della presente relazione, sono i diritti della piena proprietà su porzione di fabbricato con destinazione di laboratorio artigianale, elevato al solo piano terra, costituito da due vani ad uso laboratorio, un magazzino, un vano ad uso ufficio, un deposito, un archivio (utilizzato come ufficio), disimpegno, spogliatoio e servizi igienici. All'unità immobiliare in oggetto si accede, dalla resede a comune, sia dalla zona posta ad Est, sia dalla parte opposta, attraverso una zona coperta, a comune dell'unità immobiliare adiacente, come evincibile dall'elaborato planimetrico catastale allegato alla presente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		