
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** DATO OSCURATO ****, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.

promossa da

**** DATO OSCURATO ****
**** dato oscurato ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** DATO OSCURATO ****
**** dato oscurato ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
LOTTO UNO	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Parti Comuni.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
STIMA.....	16
CRITERI ESTIMATIVI.....	16
ANALISI DEL MERCATO	17
RICERCA DEI COMPARABILI	18
VALUTAZIONE.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
CONCLUSIONI LOTTO UNO	26
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Uno	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.....	28
Lotto Uno - Prezzo base d'asta: € 586.500,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
LOTTO DUE.....	30
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567	30

Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Dati Catastali	31
Cronistoria Dati Catastali	31
Precisazioni.....	32
Stato conservativo.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Stato di occupazione:	32
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
STIMA	35
CRITERI ESTIMATIVI	35
ANALISI DEL MERCATO	36
VALUTAZIONE	37
Riserve e particolarità da segnalare.....	37
CONCLUSIONI LOTTO DUE	39
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto due	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2024 del R.G.E.....	41
Lotto due - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42



In data 14/04/2024, il sottoscritto **** dato oscurato ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

1. Fondo commerciale composto da più unità immobiliari catastali, destinato a ristorante e bar ubicato a Lucca (LU) - Via dell'Anfiteatro, 37-39 - Piazzetta Antonio Possenti detta anche - Piazzetta della Grotta, piano T.
2. Terreni in Galliciano (LU) in zona industriale/artigianale, Via Gianfranco Bartolini. Della superficie di catastali mq. 1.530 in giacitura pressoché pianeggiante ed attualmente in stato di abbandono ed invaso da arbusti, erbe infestanti e vegetazione di alto fusto. Sul posto si è rilevata la presenza del passaggio di una tubazione sotterranea del gas. Il Piano Operativo Intercomunale adottato prevede la destinazione a parcheggi pubblici, verde di arredo stradale ed impianti tecnologici.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

In Lucca (LU) - Via dell'Anfiteatro, 37-41 - Piazzetta Antonio Possenti detta anche - Piazzetta della Grotta, piano T.

Fondo commerciale ad uso ristorante e bar, dislocato in diversi vani e locali collegati funzionalmente tra loro e consistenti in: sala ristorante con servizio igienico dotato di antibagno, dalla sala si accede ad una cantinetta al piano interrato di cui non vi è rappresentazione sulle planimetrie catastali; locale cucina con due disimpegni e n. 2 w.c.; magazzino con disimpegno e w.c.; altro locale ad uso bar con saletta adiacente, disimpegno, n. 2 w.c. ed un altro vano di passaggio dal quale si accede a ingresso comune con altre unità immobiliari.

Corredato dai diritti di comunanza su corte interna e su ingresso e ripostiglio laterali; oltre che sulle parti condominiali come da art. 1117 c.c. .

Il fondo commerciale è suddiviso catastalmente in varie unità ma di fatto costituisce un unicum funzionalmente correlato.

Il tutto a corpo e non a misura con ogni annesso, adiacenza, pertinenza, servitù e comodo; nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

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:

**** dato oscurato ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina nel complesso con Piazzetta pubblica Antonio Possenti anche detta "della Grotta", vano scala comune ad altre unità immobiliari, loggia di ingresso e ripostiglio comuni con altre unità immobiliari, altri beni immobili catastalmente identificati dai mapp. 226, 229, 234, 775 e 232, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala ristorante e servizio ig.		93,38 mq	1	93,38 mq	2,70 m	T
Cantinetta		10,00 mq	0,2	2,00 mq	0,00 m	S1
Cucina		45,03 mq	1	45,03 mq	2,80 m	T
Magazzino e cella frigo		53,64 mq	0,5	26,82 mq	2,80 m	T
Bar e servizi igienici		55,97 mq	1	55,97 mq	2,60 m	T
Vano di passaggio		42,58 mq.	0.5	21,29 mq.	2,70 - 2,40	T
Corte scoperta		83,60 mq.	0.25	20,90 mq.		T
Totale superficie convenzionale:				273,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				273,90 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	130	228	11		C/1	10	30	46 mq	1073,71 €	T	
	130	227	14		C/1	10	77	90 mq	2755,87	T	
	130	228	12		C/1	10	25	40 mq	894,76	T	

	130	233	11		C/1	10	44	54 mq	1574,78	T	SI
		456	2								
	130	233	12		C/1	10	30	41 mq	1.073,71	T	SI
		456	3								

Intestati alla **** dato oscurato ****.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari vantano diritti di comunanza su corte interna e su ingresso e ripostiglio laterali; oltre che sulle parti condominiali con da art. 1117 c.c. . Segnatamente sui beni comuni non censibili identificati nel Catasto fabbricati di Lucca nel Foglio 139 dai mapp. 231 sub. 1, mapp. 233 sub. 13 e mapp. 227 sub. 15.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- 1) L'unità immobiliare descritta in catasto fabbricati Fg. 130 mapp. 228 sub. 11 deriva dai subb. 9 e 10 con Variazione del 05/10/2010 Pratica n. LU0182752 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 13421.1/2010).
- 2) L'unità immobiliare descritta in catasto fabbricati Fg. 130 mapp. 227 sub. 14 derivata dai subb. 12 e 13 con Variazione del 04/11/2010 Pratica n. LU0202083 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 14834.1/2010).
- 3) L'unità immobiliare descritta in catasto fabbricati Fg. 130 mapp. 228 sub. 12 deriva dai subb. 9 e 10 con Variazione del 05/10/2010 Pratica n. LU0182752 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 13421.1/2010).
- 4) L'unità immobiliare descritta in catasto fabbricati Fg. 130 mapp. 233 sub. 11 e mapp. 456 sub. 2 graffati deriva da Variazione del 04/11/2010 pratica n. LU0202086 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 14835.1/2010) ed in precedenza dai mapp. 233 sub. 10 e mapp. 4456 sub. 1 graffati con Variazione del 07/09/2010 Pratica n. LU0158139 in atti dal 07/09/2010 per verifica stato attuale u.i. (n. 12006.1/2010) e precedente Variazione del 21/06/2007 Pratica n. LU0131826 in atti dal 21/06/2007 per divisione-ristrutturazione (n. 8451.1/2007).
- 5) L'unità immobiliare descritta in catasto fabbricati Fg. 130 mapp. 233 sub. 12 e mapp. 456 sub. 3 graffati deriva da Variazione del 04/11/2010 pratica n. LU0202086 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 14835.1/2010) ed in precedenza dai mapp. 233 sub. 10 e mapp. 4456 sub. 1 graffati con Variazione del 07/09/2010 Pratica n. LU0158139 in atti dal 07/09/2010 per verifica stato attuale u.i. (n. 12006.1/2010) e precedente Variazione del 21/06/2007 Pratica n. LU0131826 in atti dal 21/06/2007 per divisione-ristrutturazione (n. 8451.1/2007).

L'unità immobiliare identificata dal mapp. 227 sub. 14 non ha corretta descrizione planimetrica poiché sulla planimetria depositata agli atti del catasto fabbricati non è riportata una cantinetta, posta al piano interrato, avente accesso dalla sala ristorante. Dall'analisi della planimetria agli atti del catasto, detta cantinetta pare collocata nella zona sottostante il sub. 10 del mapp. 227, salvo verifiche e misurazioni di dettaglio.

Inoltre la planimetria del sub. 12 del mapp. 228 non riporta l'indicazione della cella frigo di fatto esistente.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla integrazione/rettifica degli atti catastali.

PRECISAZIONI

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.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione, ove si tratti di beni non facenti parte di condominio, non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.
- 3) "In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Anche per quanto attiene gli onorari relativi all'espletamento della pratica amministrativa, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile, stante l'assenza di tariffe professionali e la discrezionalità del mercato.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato esclusivamente in termini orientativi per quanto attiene per gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Pertanto, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone.

- 4) In relazione alla mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- 5) Anche per quanto attiene gli oneri dell'aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, ove necessario, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo salvo il normale deperimento d'uso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risultano esistenti servitù reciproche di veduta, distanza ed impianti, derivanti dal criterio di unitarietà costruttivo dell'edificio in cui sono collocate le unità immobiliari in discorso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue a sacco

Esposizione: il fronte del fabbricato è esposto verso sud-ovest

Altezza interna utile: variabile da 2.40 a 2.8 m

Strutture verticali: muratura di pietrame

Solai: legno

Copertura: falde piane con struttura in legno e copertura in coppi ed embrici

Pareti esterne ed interne: muratura ordinaria di pietra e mattoni

Pavimentazione interna: in generale in cotto, in resina nei servizi, in sintetico in cucina

Infissi esterni ed interni: in ferro, legno e vetro.

L'immobile risulta occupato dalla società **** dato oscurato **** per potere della società **** dato oscurato ****, in virtù di atto di cessione di ramo d'azienda ai rogiti Notaio Ada Morelli di Lucca in data 12/12/2023 rep. 1913 raccolta 1475 registrato a Lucca il 13/12/2023 al n. 8714 serie 1T.

Su tale contratto di cessione d'azienda si precisa che è compreso anche:

*"il contratto di locazione relativo ai locali di Piazzetta della Grotta n. 37-39 in Lucca in cui è esercitata l'attività dell'impresa registrato a Milano 4 il giorno 4 gennaio 2021 al numero 000033-serie 3T, per il quale è stato convenuto un canone annuale complessivo di Euro 42.000.000,00 (quarantaduemilioni virgola zero zero), oltre IVA di legge (il "Contratto di Locazione"). **(1)***

Ai fini della cessione del Contratto di Locazione, le Parti assumono espressamente i seguenti obblighi:

- (i) *la Parte Cedente si obbliga ad effettuare la comunicazione prevista dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392 al locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, comprensiva di espressa richiesta al locatore di liberazione della Parte Cedente dal Contratto di Locazione, entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente atto;"*
- (ii) *La Parte Cessionaria si obbliga ad adempiere a tutti gli obblighi e le previsioni di cui al Contratto di Locazione e, in particolare, a consegnare al locatore nuova fideiussione bancaria ai sensi dell'articolo 2.2.8. del Contratto di Locazione, a garanzia degli adempimenti contrattuali in sostituzione della precedente fideiussione rilasciata dalla Parte Cedente, entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data in cui la Parte Cedente avrà effettuato la comunicazione di cui al punto (i). Le Parti danno espressamente atto che il perfezionamento della cessione del Contratto di Locazione nel Ramo d'Azienda è subordinata e condizionata alla mancata opposizione del locatore e alla completa ed espressa liberazione della Parte Cedente da parte del locatore da ogni obbligo e/o responsabilità connessa e/o relativa al Contratto di Locazione: in caso contrario, il Contratto di Locazione è da considerarsi non incluso nel Ramo d'Azienda e le Parti danno espressamente atto che avvieranno una trattativa a parte per l'eventuale perfezionamento del subentro e/o sub-locazione del Contratto di Locazione."*

(1) Nota: E' di ogni evidenza che l'indicazione della cifra di Euro 42.000.000,00 (quarantaduemilioni) sia frutto di un mero errore dattilografico. Dall'esame del contratto di locazione originario, appreso descritto, si evince che la cifra corretta è di Euro 42.000,00 (quarantaduemila virgola zero zero).

A sua volta la **** dato oscurato **** ha ricevuto in locazione dalla **** dato oscurato **** immobili di cui trattasi, in forza di contratto di locazione in data 14/11/2020 registrato a Milano 4 il giorno 4 gennaio 2021 al numero 000033-serie 3T.

Durata del contratto: anni 6 (sei) dalla data del contratto e rinnovabile tacitamente per ulteriori sei anni alla prima scadenza.

Canone pattuito (punto 2.2.2. del contratto): €. 42.000,00 (quarantaduemila/00) in rate mensili da €. 3.500,00 cadauna, oltre IVA, da aggiornarsi dall'inizio del secondo anno misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT del potere di acquisto FOI dell'anno precedente.

Il contratto al punto 2.2.5. prevedeva inoltre che, in considerazione dei lavori di adeguamento che la Conduttrice eseguirà negli immobili oggetto di locazione, il canone sarebbe stato ridotto fino alla fine del terzo anno del rapporto locativo. Con l'inizio del quarto anno il canone da corrispondere sarebbe divenuto quello come previsto dal punto 2.2.2. .

Canoni di locazione

Ne Deriva che:

Il canone contrattualmente previsto dall'inizio del 4° anno (ovvero dal 15.11.2023) è di €. 3.500,00 mensili, cui vanno aggiunti gli aumenti ISTAT nella misura del 75%.

Rivalutazione Canone

In cifre: Canone Iniziale: € 3.500,00

Data Iniziale: 14/11/2020

Decorrenza Rivalutazione: Novembre 2020

Rivalutazione applicata al 75 %

- ISTAT ottobre 2021 = 3,0% , 75% pari a 2,25%: canone €. 3.578,75;
- ISTAT ottobre 2022 = 3,4%, 75% pari a 2,55%, canone aggiornato €. 3.670,00;
- ISTAT ottobre 2023 = 1,7%, 75% pari a 1,275, canone aggiornato €. 3.716,80

valevole fino al novembre 2024, data oltre la quale sarà applicato l'aumento ISTAT periodo 2023-2024.

Il sottoscritto ha già riferito con separata relazione circa la congruità/viltà del predetto canone.

In merito all'opponibilità del contratto in discorso il sottoscritto riferisce quanto segue.

In via preliminare si rileva che la validità del contratto di locazione di cui sopra, stipulato tra la Società esecutata **** dato oscurato **** e la **** dato oscurato ****, è subordinata alla condizione sospensiva:

*"che **** dato oscurato **** srl acquisisca con trasferimento definitivo a seguito di aggiudicazione giudiziaria quanto oggetto della procedura competitiva promossa della società **** dato oscurato ****. avente ad oggetto la vendita della azienda già condotta da **** dato oscurato ****, costituita dalle attrezzature indicate nell'inventario fallimentare e dalla autorizzazione commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande in forma di ristorante e bar, il tutto come da invito a proporre offerte irrevocabili del 07/10/2020";*

- la condizione si è avverata;

- il contratto prevedeva inoltre che la conduttrice, entro il termine essenziale di 15 giorni dalla verificata condizione, fornisse al locatore una fideiussione bancaria, revolving a prima richiesta, e con efficacia per l'intera locazione al fine di garantire l'esatto e puntuale pagamento dei canoni di locazione;

- allo stato non è risultato possibile accertare se la suddetta fideiussione sia stata o meno presentata;

- come detto al capitolo più innanzi, successivamente la **** dato oscurato **** ha stipulato un contratto di cessione di ramo d'azienda con riserva di proprietà con la Società **** dato oscurato **** stipulato in data 12.12.2023 e registrato in data 13.12.2023 al n. 8714 serie 1T, antecedente alla trascrizione del pignoramento;

- come già detto ai punti (i) e (ii) del capitolo relativo allo stato di occupazione, la locazione e la cessione del ramo d'azienda era sottoposto alla condizione della *"mancata opposizione del locatore e alla completa ed espressa liberazione della Parte Cedente da parte del locatore*".

- allo stato non è risultato possibile accertare se tale comunicazione sia stata o meno sia stata effettuata o meno. Ad ogni buon fine pare di poter sintetizzare quanto segue:

- nel caso in cui non sia stata effettuata la comunicazione, il contratto potrebbe essere valutato come non opponibile in quanto mancante di quanto espressamente pattuito;
- nel caso in cui la comunicazione sia stata effettuata, il locatore (ossia la Società esecutata), avendo già ricevuto la notifica del pignoramento in data in data 11.12.2023, avrebbe dovuto richiedere apposita autorizzazione al G.E. circa l'accettazione o meno della cessione e la liberazione di parte cedente da ogni obbligo o e/o responsabilità connessa e/o relativa al Contratto di Locazione. Di ciò non ne risulta traccia.

Trattandosi di valutazioni di carattere eminentemente giuridico, il sottoscritto rimette ossequiosamente al G.E. la decisione nel merito della opponibilità o meno dei contratti di cui sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- alla **** dato oscurato **** per trasformazione di società ai rogiti del Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 20.02.2019 rep. 42882/20318 trascritto a Lucca il 15.03.2019 ai nn. 3199 part. e 4379 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni in Lucca Foglio 130 mapp. 228 sub. 11; mapp. 228 sub. 12; mapp. 227 sub. 14; mapp. 233 sub. 11 e mapp. 456 sub. 2 graffiati; mapp. 233 sub. 12 e mapp. 456 sub. 3 graffiati.

- alla dante causa **** dato oscurato **** per trasformazione di società ai rogiti del Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 25.05.2009 rep. 26856/10559 trascritto a Lucca il 24.06.2009 ai nn. 6909 part. e 11364 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni in Lucca Foglio 130 mapp. 227 sub. 9; mapp. 227 sub. 12; mapp. 227 sub. 13; mapp. 233 sub. 10 e mapp. 456 sub. 1 graffiati; mapp. 228 sub. 9; mapp. 228 sub. 10.

- in precedenza alla **** dato oscurato **** per scissione societaria ai rogiti del Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18.11.2008 rep. 25773/10086 trascritto a Lucca il 02.12.2008 ai nn. 14928 part. e 23590 gen. dalla **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni in Lucca Foglio 130 mapp. 227 sub. 9; mapp. 227 sub. 12; mapp. 227 sub. 13; mapp. 233 sub. 10 e mapp. 456 sub. 1 graffiati; mapp. 228 sub. 9; mapp. 228 sub. 10.

- ancor prima alla **** dato oscurato ****, per compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 18.09.2006 rep. 70970/22380 trascritto a Lucca il 27.09.2007 ai nn. 12007 part. e 20752 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni in Lucca Foglio 130 mapp. 227 sub. 4 mapp. 228 sub. 3 mapp. 231 mapp. 233 sub. 1 mapp. 456 tutti graffiati; mapp. 227 sub. 1 e mapp. 227 sub. 9.

- ed all'origine ante ventennio alla **** dato oscurato ****, per compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 03.05.2002 rep. 65327 trascritto a Lucca il 08.05.2002 ai nn. 5348 part. e 7824 gen. dal **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni in Lucca Foglio 130 mapp. 227 sub. 1; mapp. 227 sub. 2 e mapp. 233 sub. 2 graffiati; mapp. 227 sub. 3 mapp. 233 sub. 3 mapp. 227 sub. 4 mapp. 228 sub. 3 mapp. 231 mapp. 233 sub. 1 mapp. 456 graffiati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

1. Pignoramento

Trascritto a LUCCA il 25/01/2024 Reg. gen. 1436 - Reg. part. 1120 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 3856 del 07/12/2023.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto fabbricati di Lucca nel Foglio 130 mapp. 228 sub. 11; mapp. 227 sub. 14; mapp. 228 sub. 12; mapp. 233 sub. 11 graffato con mapp. 456 sub. 2.

2. Pignoramento

Trascritto a LUCCA il 06/05/2024 Reg. gen. 7596 - Reg. part. 5777 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 1078 del 23/03/2024.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava, tra altri beni, la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto fabbricati di Lucca nel Foglio 130 mapp. 233 sub. 12.

3. Ipoteca Volontaria

Iscritta a Lucca ai nn. 5041 part. e 20758 gen. del 27.09.2006 a garanzia di finanziamento nascente da atto Notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 18.09.2006 rep. 70971/22381 per €. 2.100.000,00 di cui €. 1.050.000,00 in linea capitale.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava sulla proprietà di 1/1 su beni in Lucca al catasto fabbricati Foglio 130 mapp. 227 sub. 1, mapp. 227 sub. 4, mapp. 228 sub. 3 mapp. 231 mapp. 233 sub. 1 e mapp. 456 tutti graffiati nonché su mapp. 227 sub. 1.

Successivi annotamenti:

- NN. 3773 part e 21249 gen in data 03/10/2006 erogazione parziale;
- NN. 280 part e 1580 gen in data 28/01/2009 erogazione parziale;
- NN. 281 part e 1581 gen in data 28/01/2009 modifica ammortamento;
- NN. 2547 part e 14596 gen in data 12/08/2009 erogazione parziale.

4. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Iscritta a Lucca ai nn. 2303 part. e 14469 gen. del 25.09.2018 nascente da Ruolo n. 1174/8918 del 25.09.2018 a garanzia della somma di €. 68.749,04 di cui €. 34.374,52 in linea capitale

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava sulla proprietà di 1/1 su beni in Lucca al catasto fabbricati Fg. 130 mapp. 228 sub. 12.

5. Ipoteca giudiziale

iscritta a Lucca ai nn. 2990 part. e 18866 gen. del 26.11.2019 nascente da Decreto Ingiuntivo n. 1754/2014 del 12.02.2014 a garanzia della somma di €. 167.355,40 di cui €. 73.580,40 in linea capitale.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava sulla proprietà di 1/1 su beni in Lucca al catasto fabbricati Foglio 130 mapp. 228 sub. 11; mapp. 227 sub. 14; mapp. 228 sub. 12; mapp. 233 sub. 11 graffiato al mapp. 456 sub. 2 e mapp. 233 sub. 12 graffiato al mapp. 456 sub. 3.

Oneri di cancellazione

Non è possibile allo stato determinare gli oneri di cancellazione dei gravami poiché dipendenti dal valore di aggiudicazione degli immobili liberati.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica risulta sottoposto a vincoli territoriali e paesaggistici del centro storico di Lucca.

Il Piano Operativo approvato nella seduta del 15/10/2024 prevede il seguente inquadramento normativo

Allegato QP IV a

Art. 9. Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

1. Definizione. Comprende i numerosi immobili corrispondenti all'edilizia di base quali case a schiera, in linea (nella versione a corpo unico e doppio, plurifamiliare, ecc.) e i già riconosciuti "palazzetti di impianto omogeneo" caratterizzanti le cortine edificate degli isolati per il trattamento omogeneo dei prospetti e la discontinuità imposta alle serrate schiere dell'edilizia di base. Avente valore storico - tipologico, i tipi edilizi di cui al presente articolo sono omogeneamente diffusi nei diversi tessuti urbani della città antica entro le mura.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- la "manutenzione straordinaria";
- il "restauro e risanamento conservativo".
- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. È ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:
 - a) residenziale, limitatamente alle sole destinazioni d'uso accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.
 - b) industriale e artigianale, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.; b.11; b.12;
 - c) commerciale al dettaglio, con esclusione delle medie strutture di vendita;
 - d) turistico - ricettivo, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;
 - e) direzionale e di servizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 ed anche precedente l'anno 1942 come dimostra la presenza della sagoma dell'edificio nelle mappe di impianto del Catasto rilevate nel triennio 1939-41.

Successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi che risultano assentiti con i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. N. 1133/2007 di pratica edilizia in data 22/05/2007 a seguito di presentazione in data 21/05/2007 al prot. gen. n. 32224 per l'esecuzione di "opere di completamento della delibera n. 257 del 04/08/2000 ai sensi dell'art. 84 comma 4 L.R. 1/2005". Per chiarezza espositiva si precisa che l'intervento prevedeva opere di restauro e risanamento conservativo originariamente deliberate dal **** dato oscurato **** con le deroghe previste dal provvedimento deliberativo. Il **** dato oscurato **** non provvedeva ad eseguire le opere e cedeva il complesso immobiliare alla **** dato oscurato **** che a sua volta cedeva le unità immobiliari alla **** dato oscurato ****
- D.I.A. N. 478/2009 di pratica edilizia in data 20/03/2009 a seguito di presentazione in data 18/03/2009 al prot. gen. n. 21504 per l'esecuzione di "modifiche interne e prospettiche a piano terra corte interna". Per chiarezza espositiva si precisa che l'intervento prevedeva la

ristrutturazione di 5 unità commerciali esistenti; recupero della facciata e pulizia della pavimentazione in pietra.

- D.I.A. N. 220/2011 di pratica edilizia in data 22/02/2011 a seguito di presentazione in data 22/02/2011 al prot. gen. n. 10960 per l'esecuzione di "piccole moifiche interne". Per chiarezza espositiva si precisa che l'intervento prevedeva modesti spostamenti di murature interne non portanti.
- S.C.I.A. N. 434/2014 di pratica edilizia quale sub-procedimento di pratica SUAP N. 1114/14VBG a seguito di presentazione a mezzo pec in data 04/04/2014.
- S.C.I.A. N. 526/2014 di pratica edilizia in data 19/05/2014 quale sub-procedimento di pratica SUAP N. 1177/14VBG a seguito di presentazione in data 08/05/2014 con protocollo n. 42023. Per modifiche e completamento della SCIA 434/2014. Successivo deposito a mezzo pec in data 09/05/2014 di variante di stato finale con contestuale dichiarazione di conformità e fine lavori in data di cui al protocollo generale n. 42642 del 12/05/2014. Per chiarezza espositiva si precisa che l'intervento prevedeva l'installazione di canna fumaria. Salvo diritti di terzi. L'intervento è stato preceduto da Autorizzazione Paesaggistica del 16/01/2014 prot. 91518/2013 in positivo esito della Domanda di Autorizzazione Ambientale n. 730/2013.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei disegni allegati a suddetti titoli edilizi si ravvisano alcune lievi differenze che a titolo esemplificativo e non esaustivo si sintetizzano in:

- uso improprio di un locale autorizzato come magazzino e di fatto destinato a saletta per gli avventori del bar;
- realizzazione di un varco passa vivande tra cucina e sala ristorante;
- mancata indicazione della scala di collegamento tra sala ristorante e cantinetta o errata rappresentazione della cantinetta stessa al piano terreno anziché al piano interrato;
- salvo verifiche di dettaglio o meglio di fatto.

Non ricorrendo le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i. non è possibile adire la procedura di sanatoria straordinaria e, stante la insufficiente altezza di interpiano del locale oggetto di cambio d'uso, non è possibile adire la procedura di sanatoria ordinaria per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla rimessione in pristino stato.

Gli oneri economici derivanti da tale criticità sono indicati nell'apposita tabella di valutazione di cui infra, nella quale si è tenuto conto, seppur in modo di grande massima, del valore marginale della caratteristica specifica rispetto ai beni assunti a paragone.

Non sono stati reperiti i certificati di regolare esecuzione e conformità degli impianti.

Non è stata reperita la certificazione di agibilità dei locali.

Le unità immobiliari sono classificate in Classe Energetica "G" come risulta da varie Attestazioni di Prestazione Energetica allegate al contratto di locazione di cui innanzi, tutte dell'anno 2013. La validità dei predetti APE, essendo di 10 anni, si deve considerare scaduta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le informazioni assunte non hanno consentito di rintracciare alcun amministratore condominiale.

CRITERI ESTIMATIVI

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

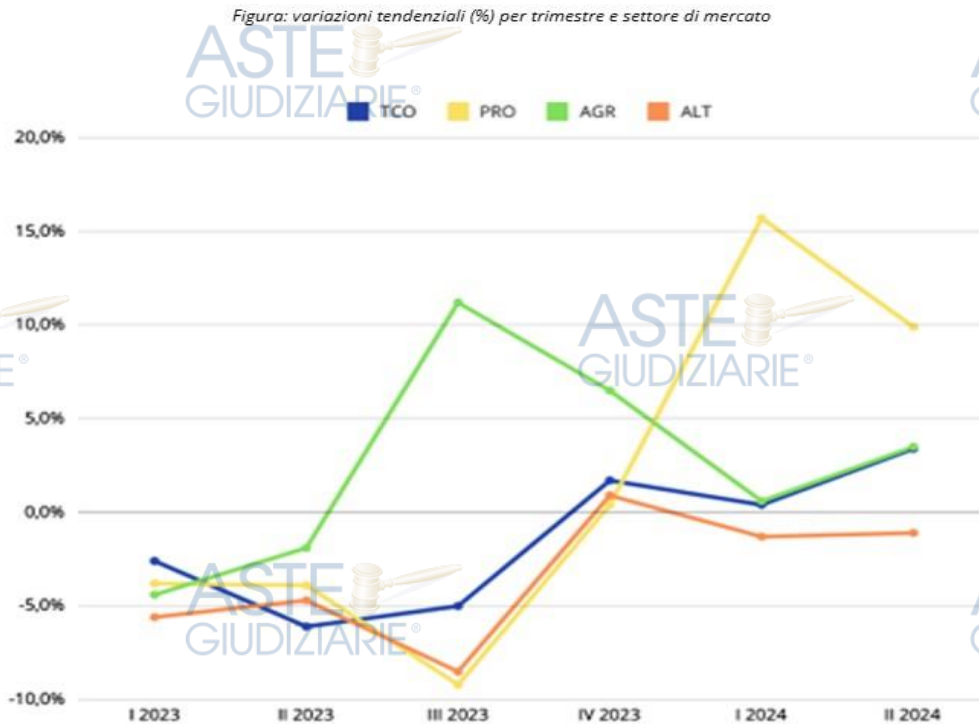
Il procedimento adottato per valutare l'immobile in esame è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018).

A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

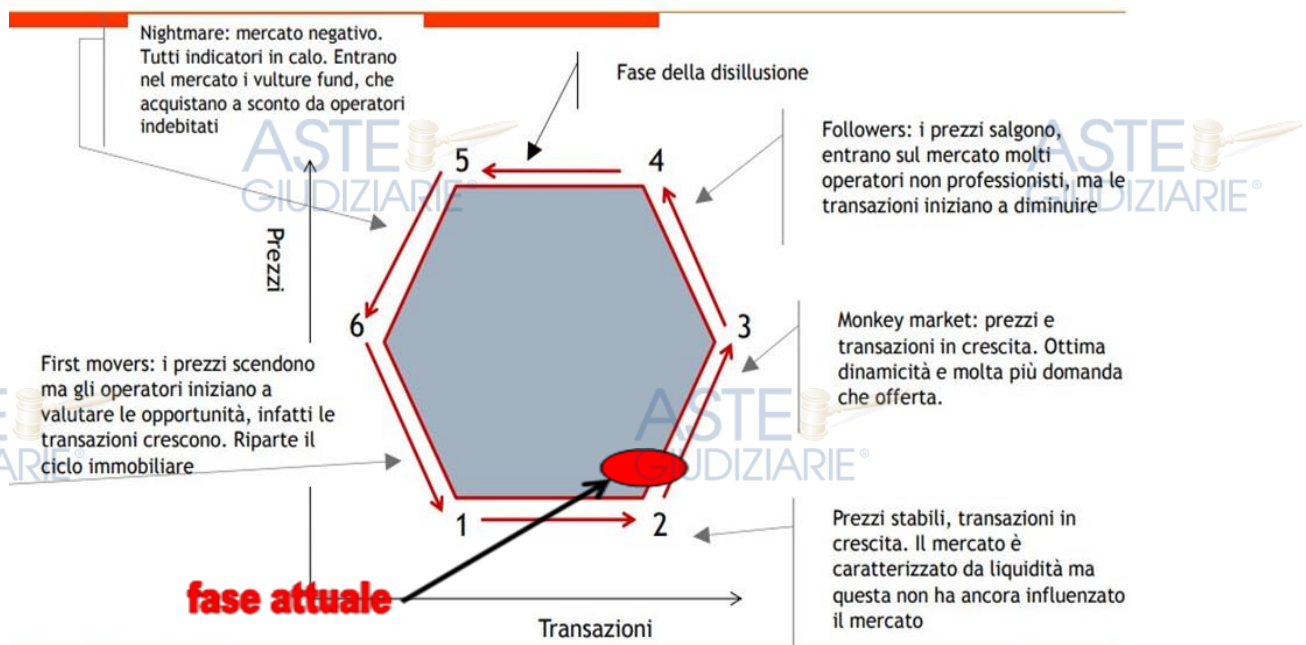
Col metodo del Market Comparison Approach – MCA, dal raffronto tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in base ai prezzi marginali delle singole caratteristiche, in modo da trasformare i comparables nel subject ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Il mercato del settore commerciale è contraddistinto da segnali di crescita sia del numero delle transazioni che delle quotazioni, come evidenziato da diversi operatori del settore. Qui di seguito si porta un esempio tratto da fonte specializzata.



Fonte OMI Fisco oggi

Se ne deduce quindi una fase di mercato che si può esplicitare nel seguente grafico:



E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:

1. Comparabile A

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Pierandrea Losito di Lucca del 06/06/2024 rep. 3986 e racc. 3241, trascritto a Lucca in data 17/06/2024 ai nn. reg. part. 7915 e reg. gen. 10428.

In Comune e Città di Lucca, Via dell'Anfiteatro n. 115. Unità è composta da due vani per negozio, due disimpegni e tre servizi igienici; collegata internamente ad altro immobile ad uso commerciale di altra proprietà. Corredata dai diritti di comunanza su tutte le parti del fabbricato comuni per legge, uso e destinazione.

2. Comparabile B

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Pierandrea Losito di Lucca del 28/11/2022 rep. 2667 e racc. 2147, trascritto a Lucca in data 01/12/2022 ai nn. reg. part. 15816 e reg. gen. 21949.

In Comune di Lucca, Centro Storico, Piazza Anfiteatro n. 24 (in Catasto Via dell'Anfiteatro n. 34) con accesso sia da Via Anfiteatro che da Piazza Anfiteatro. E' composta da due vani ad uso negozio, bagno, servizio igienico-w.c., disimpegno-antibagno e disimpegno.

3. Comparabile C

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Pierandrea Losito di Lucca del 31/01/2024 rep. 3700 e racc. 3018, trascritto a Lucca in data 07/02/2024 ai nn. reg. part. 1740 e reg. gen. 2282.

In Comune di Lucca, Centro Storico, con accesso sia da Piazza dell'Anfiteatro n.19 che da Via dell'Anfiteatro n. 20. E' composta al piano interrato da locale per magazzino, zona spogliatoio e servizio igienico, a mezzo scala interna si accede al piano terra composto da ampio locale con piccolo disimpegno e servizio igienico.

VALUTAZIONE

Seguono tabelle di valutazione MCA

SCHEDA INDICI MERCANTILI

Indice adottato	Personalizzato		
destinazione della superficie	indice S.I.M.	indice D.M. 138/'98	indice adottato
Principali	1,00	1,00	1,00
Locali di servizio	0,80	0,50	0,70
Magazzino	0,50		0,50
Portici			0,35
Terrazzi	0,35	0,30	0,35
Lastrici Solari Esclusivi	0,15		0,35
Box Auto			0,35
Posti Auto Coperto	0,30		0,30
Posti Auto Scoperto			0,25
Balconi	0,30	0,30	0,30
Cantinetta	0,60		0,20
Verande	0,60		0,60
Pergolati			0,30
Acc. Ester. Escl. (resedi esclusive, soffitte, cantine, ecc.)	0,25	0,10	0,25
Altri Accessori comuni (in quota parte)			0,10
altra destinazione			0,25
Indice variazione livello di piano			0,01

ANALISI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Caratteristica	Abbreviazione	Specifica	Incidenza
Vani costo unitario	(VAN)		- €
Servizio igienico	(SER)	costo ricostruzione	10.000,00 €
		vetusta	10
		durata	25
Impianto condominiale	(IPC)	costo ricostruzione	- €
		vetusta	0
		durata	0
Ascensore condominiale	(ASC)	costo ricostruzione	- €
		vetusta	0
		durata	0
Stato di Manutenzione (scala cardinale : 1 =min 2= med 3= max)	(MAN)	var. da min (1) a med (2)	40.000,00 €
		var. da med (2) a max (3)	80.000,00 €
Conformità Edilizia (scala cardinale : 1 =min 2= med 3= max)	(EDL)	var. da min (1) a med (2)	15.000,00 €
		var. da med (2) a max (3)	15.000,00 €
Conformità Catastale (scala cardinale : 1 =min 2= med 3= max)	(CAT)	var. da min (1) a med (2)	5.000,00 €
		var. da med (2) a max (3)	5.000,00 €
Stato Manutenzione Impianti (scala cardinale : 1 =min 2= med 3= max)	(IMP)	var. da min (1) a med (2)	40.000,00 €
		var. da med (2) a max (3)	40.000,00 €

estremi dati catastali	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Comune	Lucca	Lucca	Lucca	
Catasto	Fabbricati	Fabbricati	Fabbricati	
Foglio	130	130	130	
Particella/e	284	207	205	
Subalterno/i	4	28	8	
Categoria	C/1	C/1	C/1	

prezzo e diff. date		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
Prezzo	(PRZ)	300.000,00 €	330.000,00 €	350.000,00 €	//////
data stipula / valut.		06/06/2024	28/11/2022	31/01/2024	11/11/2024
diff. mesi	(DAT)	5	23	9	0

superfici (mq)		COMPARABILE "A"		COMPARABILE "B"		COMPARABILE "C"		SOGGETTO	
		reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
Principale	(SUP)	91,00	91,00	42,00	42,00	89,00	89,00	194,38	194,38
Locali di servizio	(MAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42,58	29,81
Magazzini	(MAG)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53,64	26,82
Portici	(POR)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazzi	(TER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Last. Sol. Escl.	(LSE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Box Auto	(BOX)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pos Auto Cop	(PAC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pos Auto Scop	(PAS)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Balconi	(BAL)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantinetta	(CAN)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	2,00
Verande	(VER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pergolati	(PER)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acc. Est. Esc.	(AES)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83,60	20,90
Altri acc. comuni	(ACC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
altra destinazione	(ALT)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Commerciale			91,00		42,00		89,00		273,90

CARATTERISTICHE GENERALI		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SOGGETTO
		indicatore	indicatore	indicatore	indicatore
Vani n°	(VAN)	0	0	0	0
Servizi n°	(SER)	3	2	2	5
Imp. Condom. n°	(IPC)	0	0	0	0
Asc. Condomi. n°	(ASC)	0	0	0	0
Livello di Piano n°	(LIV)	0	0	0	0
Stato di Man (1-3)	(MAN)	1	3	3	3
Conf. Edilizia (1-3)	(EDL)	3	3	3	2
Conf. Catast (1-3)	(CAT)	3	3	3	2
St. Man Imp (1-3)	(IMP)	2	2	1	3

SCELTA DEL TEOREMA DEI PREZZI DA ADOTTARE	
TEOREMA	CASISTICA PREVISTA PER LO SPECIFICO TEOREMA
PRIMO	Superficie principale e secondaria
SECONDO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale (dato il prezzo unitario medio del terreno condominiale, la superficie condominiale e la quota millesimale di proprietà)
TERZO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il rapporto complementare del terreno)
QUARTO	Superficie principale, secondaria ed esterna privata (dato il prezzo unitario medio e la superficie del terreno esclusivo)
QUINTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il prezzo unitario medio del terreno, la quota di proprietà e la superficie sia condominiale che esclusiva)
SESTO	Superficie principale, secondaria ed esterna condominiale e privata (dato il rapporto complementare del terreno)
PER SVOLGERE IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE VIENE ADOTTATO IL:	
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	
indicazione formule relative al teorema dei prezzi adottato:	
Superficie Principale P(1)	$\frac{\text{PREZZO COMPARABILE}}{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE}} \times \text{RAPPORTO di POSIZIONE}$
Superficie Secondarie P(i)	$P(i) \times \text{RAPPORTO MERCANTILE}$

TABELLA ANALISI E INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO MEDIO MINIMO				
TEOREMA ADOTTATO	PREZZI MARGINALI			PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ (PMM)
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
PRIMO TEOREMA DEI PREZZI	3.296,70 €	7.857,14 €	3.932,58 €	3.296,70 €
indicazione del Rapporto di Posizione adottato:				
Indicare quale Rapporto di Posizione adottare				calcolato
Rapporto di Posizione Calcolato mediante i Prezzi Marginali				0,42
Rapporto di Posizione Indicato nel caso di unico Comparabile				1,30
Si adotta il seguente Rapporto di Posizione				0,42
PREZZI MARGINALI AGGIORNATI CON IL RAPPORTO DI POSIZIONE ADOTTATO	PREZZI MARGINALI			PREZZO MEDIO MINIMO €/MQ (PMM)
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
	1.383,23 €	3.296,70 €	1.650,04 €	1.383,23 €

CARATTERISTICA	INDICAZIONE DEI PREZZI MARGINALI E/O DEI COSTI			INDICE MERCANTILE / FORMULA / SCALA
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	
<i>p(DAT) €/mesi</i>	- 167,50 €	- 184,25 €	- 195,42 €	$P * s/12$
<i>p(SUP) €/mq</i>	1.383,23 €	1.383,23 €	1.383,23 €	1
<i>p(MAS) €/mq</i>	968,26 €	968,26 €	968,26 €	0,7
<i>p(GAR) €/mq</i>	691,62 €	691,62 €	691,62 €	0,5
<i>p(POR) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,35
<i>p(TER) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,35
<i>p(LSE) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,35
<i>p(BOX) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,35
<i>p(PAC) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,3
<i>p(PAS) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,25
<i>p(BAL) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,3
<i>p(CAN) €/mq</i>	276,65 €	276,65 €	276,65 €	0,2
<i>p(VER) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,6
<i>p(PER) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,3
<i>p(AES) €/mq</i>	345,81 €	345,81 €	345,81 €	0,25
<i>p(ACC) €/mq</i>	- €	- €	- €	0,1
<i>p(RES) €/mq</i>	- €	- €	- €	1
<i>p(SEC) €/mq</i>	- €	- €	- €	1
<i>p(ALT) €/mq</i>	345,81 €	345,81 €	345,81 €	0,25
<i>p(VAN) €/n</i>	- €	- €	- €	1
<i>p(SER) €/n</i>	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	$Cx(1-t/n)$
<i>p(IPC) €/n</i>	- €	- €	- €	$Cx(1-t/n)x(QMM)$
<i>p(ASC) €/n</i>	- €	- €	- €	$Cx(1-t/n)x(QMM)$
<i>p(LIV) €/n</i>	$S \geq C$	- €	- €	$P * L$
	$S < C$	- €	- €	$P * L/(1+L)$
<i>p(MAN) €/n</i>	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	(1-2)
	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €	(2-3)
<i>p(EDL) €/n</i>	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	(1-2)
	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	(2-3)
<i>p(CAT) €/n</i>	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	(1-2)
	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	(2-3)
<i>p(IMP) €/n</i>	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	(1-2)
	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	(2-3)
<i>p(IPE) €/kWh x mq anno</i>	- €	- €	- €	costo kWh/var. saggio

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

CARATTERISTICA	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	FORMULA
Prezzo	300.000,00 €	330.000,00 €	350.000,00 €	
p(DAT) €/mesi	-837,50 €	-4.237,75 €	-1.758,75 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(SUP) €/mq	142.995,22 €	210.773,60 €	145.761,68 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(MAS) €/mq	41.228,62 €	41.228,62 €	41.228,62 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(GAR) €/mq	37.098,29 €	37.098,29 €	37.098,29 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(POR) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(TER) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(LSE) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(BOX) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(PAC) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(PAS) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(BAL) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(CAN) €/mq	2.766,46 €	2.766,46 €	2.766,46 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(VER) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(PER) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(AES) €/mq	28.909,55 €	28.909,55 €	28.909,55 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(ACC) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(RES) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(SEC) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(ALT) €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(VAN) €/n	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(SER) €/n	12.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(IPC) €/n	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(ASC) €/n	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(LIV) €/n	0,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(MAN) €/n	120.000,00 €	0,00 €	0,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(EDL) €/n	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(CAT) €/n	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(IMP) €/n	40.000,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €	(Sogg-Comp) x P. Marg.
p(IPE) €/kWh x mq anno	0,00 €	0,00 €	0,00 €	S. Risc. X kWh/var. saggio
PREZZI COMPARABILI CORRETTI	704.160,64 €	684.538,77 €	682.005,85 €	

RICONCILIAZIONE

$$\text{Divergenza \%} = \frac{\text{Prezzo Corretto max} - \text{Prezzo Corretto min}}{\text{Prezzo Corretto min}} \times 100$$

Divergenza Prezzi Comparabili Corretti = 3,25% < della Divergenza Massima = 5,00%

VERIFICA DIVERGENZA SUPERATA

Prezzo del Soggetto di Valutazione arrotondato =

690.000,00 €

Sintesi estimativa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo commerciale in Lucca (LU) - Via dell'Anfiteatro, 37-41 - Piazzetta Antonio Possenti detta anche - Piazzetta della Grotta, piano T	273,90 mq	2.519,17 €/mq	€ 690.000,00	100,00%	€ 690.000,00
				Valore di stima:	€ 690.000,00

Più probabile valore di mercato: € 690.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per le criticità edilizie ed urbanistiche, per mancata garanzia dai vizi e per gli adempimenti di regolarizzazione amministrativa da compiere a cura ed onere dell'aggiudicatario	15	%

Valore di vendita forzosa: € 586.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LIMITI ED ASSUNZIONI:

- In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:
- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo. Dall'esame visivo dei luoghi non si sono evidenziate lesioni che eccedano il normale stato d'uso in relazione alla vetustà dell'immobile così come non si è evidenziata la presenza di materiali che possano far supporre la presenza di fibre di asbesto o di rifiuti pericolosi o nocivi.
- Non sono state eseguite indagini demolitive, analisi o saggi ispettivi relativi alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti come neppure sono state rilevate le distanze di tubazioni, cavidotti, canne fumarie e fossi dalle proprietà confinanti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- ✓ la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✓ il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✓ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

- ✓ il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- ✓ nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

CONCLUSIONI LOTTO UNO

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

Lucca, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*** dato oscurato ***

LOTTO UNO

Lotto N° 1 – Lucca (LU) - Via dell'Anfiteatro, 37-41 - Piazzetta Antonio Possenti detta anche - Piazzetta della Grotta, piano T.

Fondo commerciale ad uso ristorante e bar, dislocato in diversi vani e locali collegati funzionalmente tra loro e consistenti in: sala ristorante con servizio igienico dotato di antibagno, dalla sala si accede ad una cantinetta al piano interrato di cui non vi è rappresentazione sulle planimetrie catastali; locale cucina con due disimpegni e n. 2 w.c.; magazzino con disimpegno e w.c.; altro locale ad uso bar con saletta adiacente, disimpegno, n. 2 w.c. ed un altro vano di passaggio dal quale si accede a ingresso comune con altre unità immobiliari.

Corredato dai diritti di comunanza su corte interna e su ingresso e ripostiglio laterali; oltre che sulle parti condominiali come da art. 1117 c.c. .

Il fondo commerciale è suddiviso catastalmente in varie unità ma di fatto costituisce un unicum funzionalmente correlato.

Il tutto a corpo e non a misura con ogni annesso, adiacenza, pertinenza, servitù e comodo; nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

Identificato al catasto Fabbricati come segue:

Fg. 130 mapp. 228 sub. 11 Cat. C/1 classe 10 consistenza mq. 30 R.C. €. 1.073,71;

Fg. 130 mapp. 227 sub. 14 Cat. C/1 classe 10 consistenza mq. 77 R.C. €. 2.755,87;

Fg. 130 mapp. 228 sub. 12 Cat. C/1 classe 10 consistenza mq. 25 R.C. €. 894,76;

Fg. 130 mapp. 233 sub. 11 e mapp. 456 sub. 2 graffati, Cat. C/1 classe 10 consist. mq. 44 R.C. €. 1.574,78;

Fg. 130 mapp. 233 sub. 12 e mapp. 456 sub. 3 graffati, Cat. C/1 classe 10 consist. mq. 30 R.C. €. 1.073,71.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 586.500,00

LOTTO UNO - PREZZO BASE D'ASTA: € 586.500,00

Bene N° 1 - Fondo commerciale			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via dell'Anfiteatro, 37-41 - Piazzetta Antonio Possenti detta anche - Piazzetta della Grotta, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 130, Part. 228, Sub. 11, Categoria C1 - Fig. 130 mapp. 227 sub. 14 Cat. C/1 - Fig. 130 mapp. 228 sub. 12 Cat. C/1 - Fig. 130 mapp. 233 sub. 11 e mapp. 456 sub. 2 graffiati, Cat. C/1 - Fig. 130 mapp. 233 sub. 12 e mapp. 456 sub. 3 graffiati, Cat. C/1	Superficie	273,90 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo salvo il normale deperimento d'uso.		
Descrizione:	Fondo commerciale ad uso ristorante e bar		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

1. Pignoramento

Trascritto a LUCCA il 25/01/2024 Reg. gen. 1436 - Reg. part. 1120 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 3856 del 07/12/2023.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto fabbricati di Lucca nel Foglio 130 mapp. 228 sub. 11; mapp. 227 sub. 14; mapp. 228 sub. 12; mapp. 233 sub. 11 graffato con mapp. 456 sub. 2.

2. Pignoramento

Trascritto a LUCCA il 06/05/2024 Reg. gen. 7596 - Reg. part. 5777 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 1078 del 23/03/2024.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava, tra altri beni, la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto fabbricati di Lucca nel Foglio 130 mapp. 233 sub. 12.

3. Ipoteca Volontaria

Iscritta a Lucca ai nn. 5041 part. e 20758 gen. del 27.09.2006 a garanzia di finanziamento nascente da atto Notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 18.02.2006 rep. 70971/22381 per €. 2.100.000,00 di cui €. 1.050.000,00 in linea capitale.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava sulla proprietà di 1/1 su beni in Lucca al catasto fabbricati Foglio 130 mapp. 227 sub. 1, mapp. 227 sub. 4, mapp. 228 sub. 3 mapp. 231 mapp. 233 sub. 1 e mapp. 456 tutti graffati nonché su mapp. 227 sub. 1.

Successivi annotamenti:

- NN. 3773 part e 21249 gen in data 03/10/2006 erogazione parziale;
- NN. 280 part e 1580 gen in data 28/01/2009 erogazione parziale;
- NN. 281 part e 1581 gen in data 28/01/2009 modifica ammortamento;
- NN. 2547 part e 14596 gen in data 12/08/2009 erogazione parziale.

4. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Iscritta a Lucca ai nn. 2303 part. e 14469 gen. del 25.09.2018 nascente da Ruolo n. 1174/8918 del 25.09.2018 a garanzia della somma di €. 68.749,04 di cui €. 34.374,52 in linea capitale

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava sulla proprietà di 1/1 su beni in Lucca al catasto fabbricati Fg. 130 mapp. 228 sub. 12.

5. Ipoteca giudiziale

iscritta a Lucca ai nn. 2990 part. e 18866 gen. del 26.11.2019 nascente da Decreto Ingiuntivo n. 1754/2014 del 12.02.2014 a garanzia della somma di €. 167.355,40 di cui €. 73.580,40 in linea capitale.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava sulla proprietà di 1/1 su beni in Lucca a catasto fabbricati Foglio 130 mapp. 228 sub. 11; mapp. 227 sub. 14; mapp. 228 sub. 12; mapp. 233 sub. 11 graffato al mapp. 456 sub. 2 e mapp. 233 sub. 12 graffato al mapp. 456 sub. 3.

DESCRIZIONE

In Galliciano (LU) - Via Gianfranco Bartolini.

Terreni siti in zona industriale/artigianale ma con previsione di destinazione urbanistica a parcheggi pubblici e a verde. Della superficie di catastali mq. 1.530 in giacitura pressoché pianeggiante ed attualmente in stato di abbandono ed invaso da arbusti, erbe infestanti e vegetazione di alto fusto. Sul posto si è rilevata la presenza del passaggio di una tubazione sotterranea del gas.

Il Piano Operativo intercomunale adottato prevede la destinazione a parcheggi pubblici, verde di arredo stradale ed impianti tecnologici.

Il tutto a corpo e non a misura con ogni annesso, adiacenza, pertinenza, servitù e comodo; nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

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:

*** dato oscurato ***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina nel complesso con altri beni identificati dai mapp. 13496, 7202, 1165, 11662, 13429, 7203, 13372 e con via pubblica denominata Via Gianfranco Bartolini la cui area di sedime è tutt'ora identificata in catasto dai mapp. 12612, 1365 e da relitto stradale, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni in varie particelle		1.530 mq	1	1.530 mq		T
Totale superficie convenzionale:				1.530 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1530 mq		

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Deduzioni	Superficie catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da / Riserve
1	12460		Relitto stradale			120 mq	-	-	RISERVA (*) VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/02/2008 Pratica n. LU0028287 in atti dal 07/02/2008 RISERVA (n. 496.1/2008)
1	12464		Semin. Irriguo	02	A	250 mq	1,86	0,58	FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 Pratica n. 41689 in atti dal 14/03/2002 (n. 642.1/2002)
1	12466		Semin. Irriguo Arb	02	A	70 mq	0,52	0,33	RISERVA (*) VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/02/2008 Pratica n. LU0028287 in atti dal 07/02/2008 RISERVA (n. 496.1/2008)
1	12469		Semin. Irriguo Arb	03	A	54 mq	0,15	0,21	FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 Pratica n. 41689 in atti dal 4/03/2002 (n. 642.1/2002)
1	12480		Semin. Irriguo Arb	03	A	818 mq	2,28	3,17	FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 Pratica n. 41689 in atti dal 14/03/2002 (n. 642.1/2002)
1	12483		Semin. Irriguo Arb	03	A	218 mq	0,61	0,84	RISERVA (*) VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/02/2008 Pratica n. LU0028287 in atti dal 07/02/2008 RISERVA (n. 496.1/2008)

Intestati alla **** dato oscurato ****.

(*) **Riserve per** "Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le particelle derivano dagli atti di aggiornamento indicati nella tabella che precede.

Corrispondenza catastale

Relativamente alle particelle n. 12460, 12466 e 12483, nel catasto terreni di Galliciano, non risultano atti giustificativi i passaggi di intestazione.

Ove necessario, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura ed onere alla integrazione/rettifica degli atti catastali.

PRECISAZIONI

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso e risulta liberamente accessibile dalla pubblica via.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.
- 3) Anche per quanto attiene gli oneri dell'aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 1 e 3 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, ove necessario, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

STATO CONSERVATIVO

I terreni sono in stato di abbandono ed invasi da vegetazione infestante e di alto fusto spontanea.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta di fatto esistente una condotta del gas che passa in via sotterranea attraverso il margine Nord del lotto. Non è stato rintracciato l'atto costitutivo di tale servitù.

Nel Piano Operativo Intercomunale, recentemente adottato dal Comune di Galliciano, i terreni di cui trattasi sono stati inseriti in gran parte in "aree a parcheggi pubblici di progetto con identificazione grafica Pp35"; in parte in "area a verde di arredo stradale esistente" ed in parte in "area di impianti tecnologici esistenti con identificazione grafica "ITE". Per tale motivo pur non essendo ancora istituita una procedura di esproprio è di ogni ragionevolezza ritenere che nel corso dei prossimi anni l'Amministrazione possa procedere all'acquisizione delle aree per l'attuazione della programmazione urbanistica adottata.

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione di cui infra.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il terreno è nella disponibilità della società esecutata e per essa il Custode Giudiziario.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- alla **** dato oscurato ****, per trasformazione di società ai rogiti del Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 20.02.2019 rep. 42882/20318 trascritto a Lucca il 15.03.2019 ai nn. 3199 part. e 4379 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni in Gallicano Foglio 1 mapp. 12460, 12464, 12466, 12469, 12480 e 12483.

- alla dante causa **** dato oscurato ****, per trasformazione di società ai rogiti del Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 25.05.2009 rep. 26856/10559 trascritto a Lucca il 24.06.2009 ai nn. 6909 part. e 11364 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni di cui sopra.

- in precedenza alla **** dato oscurato ****, per scissione societaria ai rogiti del Notaio Lorenzo Zongheri di Pistoia in data 18.11.2008 rep. 25773/10086 trascritto a Lucca il 02.12.2008 ai nn. 14928 part. e 23590 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni di cui sopra.

- ancor prima alla **** dato oscurato ****, per fusione di società per incorporazione ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 20.05.2008 rep. 24767/9556 trascritto a Lucca il 30.05.2008 ai nn. 5537 part. e 9060 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero, tra altri beni, i beni di cui sopra.

- e più innanzi alla **** dato oscurato **** per compravendita ai rogiti del Notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06.09.2006 rep. 20931/7245 trascritto a Lucca il 29.09.2006 ai nn. 12227 part. e 21087 gen. dalla soc. **** dato oscurato ****, pervennero i beni di cui sopra.

- ed in origine oltre il ventennio alla soc. **** dato oscurato ****, per compravendita ai rogiti del Segretario del COMUNE DI GALLICANO in data 30.04.2004 rep. 1705 trascritto a Lucca il 27.05.2004 ai nn. 5901 part. e 10107 gen. dal **** dato oscurato ****, pervennero i beni di cui sopra.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Pignoramento**

Trascritto a LUCCA il 06/05/2024 Reg. gen. 7596 - Reg. part. 5777 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 1078 del 23/03/2024.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava, oltre ad altri beni, la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto terreni di Galliciano nel Foglio 1 mapp. 12460, 12464, 12466, 12469, 12480 e **12463**.

2. **Pignoramento**

Trascritto a LUCCA il 09/08/2024 Reg. gen. 14279 - Reg. part. 10866 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 2802 del 16/07/2024.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto terreni di Galliciano nel Foglio 1 mapp. 12483.

N.B.: Si evidenzia che il pignoramento di cui al punto 1 grava, tra l'altro, sulla particella n. 12463 di proprietà di terzi e per la quale il procedente ha depositato la rinuncia alla procedura di esecuzione. Presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente a tale trascrizione, alla data di aggiornamento degli atti pubblicati, non risulta alcuna annotazione di restrizione di beni.

Il sottoscritto prudenzialmente, per non ingenerare possibili motivi di contestazione o contenzioso, non procede alla valutazione di tale particella rimettendosi comunque alle decisioni della Giudice delle Esecuzioni per quanto eventualmente riterrà opportuno disporre.

A prescindere da quanto sopra si evidenzia relativamente alla particella 12463 e suoi derivati, ove non fosse disposta o comunque effettuata la cancellazione/restrizione del gravame su tale bene, si ravvisano future difficoltà alla circolazione del bene.

Oneri di cancellazione

Non è possibile allo stato determinare gli oneri di cancellazione dei gravami poiché dipendenti dal valore di aggiudicazione degli immobili liberati.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica risulta sottoposto a vincoli territoriali e vincolistici.

Inoltre, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Galliciano in data 04/10/2024 i terreni in esame ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

NEL REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con delibera di C.C. n. 22 del 31/08/2007 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 28 del 03/12/2013, che il mappale di questo Comune sopra descritto ed appartenente al Foglio citato, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Mappali n. 12464, 12466, 12469, 12480, 12483: U.T.O.E. 2.4 "Gallicano" insediamenti produttivi recenti in area a normativa specifica con identificazione grafica "1PP";
- Mappale 12460: U.T.O.E. 2.4 "Gallicano", per circa 80% insediamenti produttivi recenti in area a normativa specifica con identificazione grafica "1PP", per circa 10% area di rispetto stradale, per circa 10% area di rispetto condotta per produzione energia elettrica.

NEL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE adottato con delibera di C.C. n.2 del 15/02/2024, che i mappali di questo Comune sopra descritto ed appartenente al Foglio citato, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Mappali n. 12464, 12466, 12469, 12480, 12483: Territorio urbanizzato (Tav. GA 2.1) aree a parcheggi pubblici di progetto con identificazione grafica "Pp35";
- Mappale 12460: Territorio urbanizzato (Tav. GA 2.1) per circa 80% aree a parcheggi pubblici di progetto con identificazione grafica "Pp35", per circa 10% area a verde di arredo stradale esistente, per circa 10% area di impianti tecnologici esistenti con identificazione grafica "ITe"

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

La valutazione è stata eseguita adottando il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL).

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Il procedimento adottato per valutare l'immobile in esame è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach - MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto

tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018).

A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

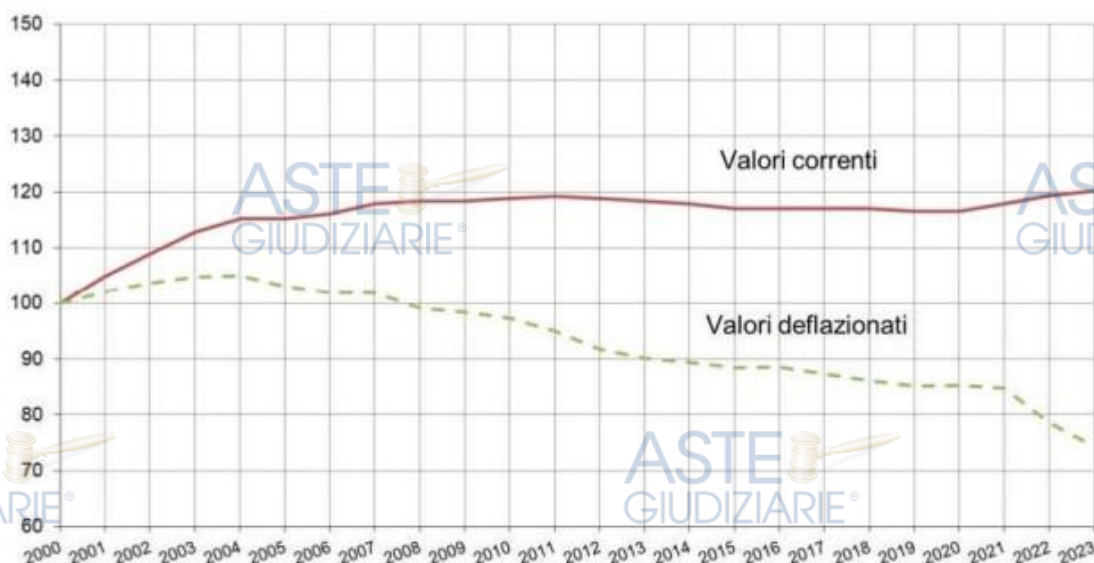
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Col metodo del Market Comparison Approach – MCA, dal raffronto tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in base ai prezzi marginali delle singole caratteristiche, in modo da trasformare i comparables nel subject ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

ANALISI DEL MERCATO

Il mercato del settore è contraddistinto da segnali di sostanziale stabilità sia del numero delle transazioni che delle quotazioni, come evidenziato da diversi operatori del settore. Qui di seguito si porta un esempio tratto da fonte specializzata. Si deve peraltro segnalare, a mero titolo informativo, che al netto dei fenomeni inflattivi il valore reale è di fatto diminuito

Figura 1 - Indice dei prezzi correnti e dei prezzi deflazionati dei terreni agricoli in Italia (2000=100)



Fonte: CREA, Banca dati dei valori fondiari; ISTAT, Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati

In considerazione della condizione urbanistica dei beni, con particolare riferimento all'insorgente vincolo espropriativo per destinare le aree a parcheggio pubblico, il sottoscritto ha reputato equa e congrua una valutazione dei terreni in esame che fosse commisurata all'indennità di esproprio che verrebbe corrisposta dalla Pubblica Amministrazione al proprietario. Il che in sintesi corrisponde al valore agricolo del terreno al quale si può aggiungere un leggero incremento imputabile al fatto che uno dei due confinanti potrebbe arrischiare l'acquisto, nell'ipotesi che la previsione di Piano non fosse portata a compimento e potesse pertanto destinare l'area a piazzale, in espansione al proprio resede.

In cifre:

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreni con destinazione eminentemente a parcheggio in Gallicano, Via G. Bartolini.	1.530 mq	10,00 €/mq	€ 15.300,00	100,00%	€ 15.300,00
Valore di stima:					€ 15.300,00

Valore di stima: € 15.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per il rischio assunto per le criticità urbanistiche, le servitù e la destinazione di P.O. nonché per mancata garanzia dai vizi.	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.000,00 in cifra tonda.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LIMITI ED ASSUNZIONI:

- In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo. Dall'esame visivo dei luoghi non si sono evidenziate lesioni che eccedano il normale stato d'uso in relazione alla vetustà dell'immobile così come non si è evidenziata la presenza di materiali che possano far supporre la presenza di fibre di asbesto o di rifiuti pericolosi o nocivi.
- Non sono state eseguite indagini demolitive, analisi o saggi ispettivi relativi alla presenza di materiali contenenti amianto o 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 a i 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.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate 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.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti come neppure sono state rilevate le distanze di tubazioni, cavidotti, canne fumarie e fossi dalle proprietà confinanti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- ✓ la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✓ il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ✓ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- ✓ il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- ✓ nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

CONCLUSIONI LOTTO DUE

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

Lucca, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
** dato oscurato **

LOTTO DUE

Lotto N° 2 – In Gallicano (LU) - Via Gianfranco Bartolini.

In Gallicano (LU) - Via Gianfranco Bartolini.

Terreni siti in zona industriale/artigianale ma con previsione di destinazione urbanistica a parcheggi pubblici e a verde. Della superficie di catastali mq. 1.530 in giacitura pressoché pianeggiante ed attualmente in stato di abbandono ed invaso da arbusti, erbe infestanti e vegetazione di alto fusto. Sul posto si è rilevata la presenza del passaggio di una tubazione sotterranea del gas.

Il Piano Operativo intercomunale adottato prevede la destinazione a parcheggi pubblici, verde di arredo stradale ed impianti tecnologici.

Il tutto a corpo e non a misura con ogni annesso, adiacenza, pertinenza, servitù e comodo; nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Deduzioni	Superficie catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Dati derivanti da / Riserve
1	12460		Relitto stradale			120 mq	-	-	RISERVA (*) VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/02/2008 Pratica n. LU0028287 in atti dal 07/02/2008 RISERVA (n. 496.1/2008)
1	12464		Semin. Irriguo	02	A	250 mq	1,86	0,58	FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 Pratica n. 41689 in atti dal 14/03/2002 (n. 642.1/2002)
1	12466		Semin. Irriguo Arb	02	A	70 mq	0,52	0,33	RISERVA (*) VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/02/2008 Pratica n. LU0028287 in atti dal 07/02/2008 RISERVA (n. 496.1/2008)
1	12469		Semin. Irriguo Arb	03	A	54 mq	0,15	0,21	FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 Pratica n. 41689 in atti dal 14/03/2002 (n. 642.1/2002)
1	12480		Semin. Irriguo Arb	03	A	818 mq	2,28	3,17	FRAZIONAMENTO del 14/03/2002 Pratica n. 41689 in atti dal 14/03/2002 (n. 642.1/2002)
1	12483		Semin. Irriguo Arb	03	A	218 mq	0,61	0,84	RISERVA (*) VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/02/2008 Pratica n. LU0028287 in atti dal 07/02/2008 RISERVA (n. 496.1/2008)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

LOTTO DUE - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 1 - Fondo commerciale			
Ubicazione:	In Galliciano (LU) - Via Gianfranco Bartolini.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreni identificati al catasto terreni - Fg. 1 mapp. 12460 - Fg. 1 mapp. 12464 - Fg. 1 mapp. 12466 - Fg. 1 mapp. 12469 - Fg. 1 mapp. 12480 - Fg. 1 mapp. 12483	Superficie	1.530 mq
Stato conservativo:	In stato di abbandono		
Descrizione:	Terreni incolti		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	libero		

1. Pignoramento

Trascritto a LUCCA il 06/05/2024 Reg. gen. 7596 - Reg. part. 5777 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 1078 del 23/03/2024.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava, oltre ad altri beni, la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto terreni di Galliciano nel Foglio 1 mapp. 12460, 12464, 12466, 12469, 12480 e **12463**.

2. Pignoramento

Trascritto a LUCCA il 09/08/2024 Reg. gen. 14279 - Reg. part. 10866 in ordine a Verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia n. 2802 del 16/07/2024.

A favore di **** dato oscurato ****

Contro **** dato oscurato ****

Grava la proprietà di 1/1 sui beni identificati in catasto terreni di Galliciano nel Foglio 1 mapp. 12483.

N.B.: Si evidenzia che il pignoramento di cui al punto 1, grava, tra l'altro, sulla particella n. 12463 di proprietà di terzi e per la quale il procedente ha depositato la rinuncia alla procedura di esecuzione. Presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente a tale trascrizione, alla data di aggiornamento degli atti pubblicati, non risulta alcuna annotazione di restrizione di beni.

Il sottoscritto prudenzialmente, per non ingenerare possibili motivi di contestazione o contenzioso, non procede alla valutazione di tale particella rimettendosi comunque alle decisioni della Giudice delle Esecuzioni per quanto eventualmente riterrà opportuno disporre.

A prescindere da quanto sopra si evidenzia relativamente alla particella 12463 e suoi derivati, ove non fosse disposta o comunque effettuata la cancellazione/restrizione del gravame su tale bene, si ravvisano difficoltà alla circolazione del bene.