



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**164/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]



CUSTODE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]



tecnico incaricato: [REDACTED]  
Pagina 1 di 14

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 164/2021

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A laboratorio artigianale** a COREGLIA ANTELMINELLI Via Nazionale 110/116, frazione Ghivizzano, della superficie commerciale di **617,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 277 CM. (media di tutti gli ambienti). Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 616 mq, rendita 1.049,85 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 110-116, piano: S1-T-1-2, intestato a [REDACTED] nato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) il giorno 08.12.1978 - codice fiscale [REDACTED] derivante da vedi quanto indicato nelle note  
Coerenze: Via Pubblica denominata Via Nazionale, mappale 215, mappale 915, mappale 907 (strada), salvo se altri e/o diversi.  
VARIAZIONE del 14/03/2008 Pratica n. LU0058285 in atti dal 14/03/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3619.1/2008) -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2009 Pratica n. LU0045097 in atti dal 14/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4115.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>617,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 156.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.520,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/12/2022</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Il sottoscritto EdG precisa quanto segue:

dalle ricerche espletate mediante accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, è emerso che una porzione dell'immobile in questione, precisamente "un vano con accesso indipendente sul lato Ovest", è gravata da un contratto di comodato stipulato in data 27 aprile 2016, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Castelnuovo di Garfagnana in data 05 maggio 2016 al numero 214 serie III<sup>A</sup>, a favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e residente in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Detto contratto è stipulato per una durata illimitata, con facoltà di entrambe le

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: [REDACTED]  
Pagina 2 di 14

parti di recedere con avviso di almeno due mesi.

Il resto dell'immobile è utilizzato dal proprietario dello stesso per svolgere la propria attività lavorativa.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2010 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 15824/3237 di repertorio, iscritta il 02/02/2010 a Lucca ai nn. 1777/357, a favore di [redacted] con sede in [redacted] - c.f. ([redacted]), contro [redacted] nato a [redacted] - codice fiscale [redacted] derivante da Atto Notarile Pubblico.

Importo ipoteca: € 351.424,00.

Importo capitale: € 175.712,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca interessa l'immobile pignorato nella sua intera consistenza.

A margine della presente formalità sussiste i seguenti annotamenti: Annotazione presentata il giorno 19.11.2013 e registrata ai numeri 1998 di Registro Particolare e 15336 di Registro Generale - Atto integrativo per sospensione delle rate di mutuo. Annotazione presentata il giorno 29.06.2015 e registrata ai numeri 928 di Registro Particolare e 8068 di Registro Generale - Atto integrativo per la sospensione delle rate di mutuo ipotecario.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 1669 di repertorio, trascritta il 22/06/2021 a Lucca ai nn. 11253/8180, a favore di [redacted] con sede [redacted] - codice fiscale [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] - codice fiscale [redacted] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a il pignoramento interessa l'intera consistenza dell'immobile in questione.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare le componenti del fabbricato realizzate 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 singole unità immobiliari 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 singole unità immobiliari 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 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 sugli immobili, 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. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto EdG precisa anche che le operazioni di rilevamento metrico del fabbricato in questione, in alcune zone, sono state molto difficoltose a causa della presenza di "tanto materiale di vario

genere" e pertanto non è da escludere che in caso di controllo delle misure indicate nella presente, si possano riscontrare lievi difformità.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ - codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2010), con atto stipulato il 26/01/2010 a firma di ██████████ ai nn. 15823/3236 di repertorio, trascritto il ██████████ a Lucca ai nn. ██████████

Il titolo è riferito solamente a il rogito notarile in questione aveva per oggetto solamente l'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo.

La proprietà è stata acquistata da: ██████████ nata a ██████████ il giorno ██████████ - codice fiscale ██████████ per la quota di 1/3 della piena proprietà ██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ - codice fiscale ██████████ per la quota di 1/3 della piena proprietà ██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ - codice fiscale ██████████

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ - codice fiscale ██████████ per la quota di 1/3, in forza di Dichiarazione di successione in morte di ██████████ - c.f. ██████████ (dal ██████████ fino al ██████████), registrato il 21/01/2009 a Lucca ai nn. 73/1714, trascritto il 06/02/2009 a Lucca ai nn. 2374/1486.

Risulta trascritta in data 04.02.2010 ai nn. 1975/1170 accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████ nato il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████ da parte degli eredi sig.ri ██████████ nascente da Atto ██████████ con sede in ██████████ del giorno ██████████ Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo a ██████████

██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ - codice fiscale ██████████ per la quota di 1/3, in forza di Dichiarazione di successione in morte di ██████████ - c.f. ██████████ (dal 18/01/2007 fino al 25/01/2010), registrato il 21/01/2009 a ██████████ ai nn. 73/1714, trascritto il 06/02/2009 a Lucca ai nn. 2374/1486.

Risulta trascritta in data 04.02.2010 ai nn. 1975/1170 accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████ nato il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████ da parte degli eredi sig.ri ██████████ nascente da Atto ██████████ con sede in ██████████ del giorno ██████████ Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo a ██████████

██████████ nata a ██████████ giorno ██████████ - codice fiscale ██████████ per la quota di 1/3, in forza di Dichiarazione di successione in morte di ██████████ - c.f. ██████████ (dal 18/01/2007 fino al 25/01/2010), registrato il 21/01/2009 a Lucca ai nn. 73/1714, trascritto il 06/02/2009 a Lucca ai nn. 2374/1486.

Risulta trascritta in data 04.02.2010 ai nn. 1975/1170 accettazione tacita dell'eredità in morte di ██████████ nato il ██████████ a ██████████ - codice fiscale ██████████ da parte degli eredi sig.ri ██████████ nascente da Atto ██████████ con sede in Lucca del giorno 26.01.2010. Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze in capo a ██████████

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **20/1958**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un fabbricato per laboratorio da erigersi in Ghivizzano, presentata il 01/07/1958 con il n. 3382 di protocollo, rilasciata il 21/07/1958 con il n. 28 di protocollo, agibilità del 10/01/1966.

Il titolo è riferito solamente a alla porzione di fabbricato originaria (e non comprende la parte posta sul retro dell'accesso principale).

Per quanto possa occorrere il sottoscritto EdG precisa che nel Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Coreglia Antelminelli (LU), succitato, viene indicato che il "nulla osta per l'agibilità" ha decorrenza a partire dal giorno 01.10.1959.

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **487 p.e. 351**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere eseguite sull'immobile in Ghivizzano, Via Nazionale, presentata il 02/10/1986 con il n. 7246 di protocollo, rilasciata il 26/07/2008 con il n. 487 (prot. 11105/10 del 07.09.2009) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a esecuzione di ampliamento e modifiche prospettiche ultimate in data 31.12.1960.

Per quanto riguarda il dettaglio delle difformità sanate, il sottoscritto EdG rimanda all'esame della documentazione edilizia-autorizzativa allegata alla presente.

Denuncia di Inizio Attività - art. 79 Legge Regionale Toscana n.ro 1/2005 N. **533/2009**, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria a fabbricato ad uso artigianale, presentata il 15/01/2009 con il n. 533 di protocollo.

Per quanto riguarda il dettaglio degli interventi, il sottoscritto rimanda all'esame della pratica edilizia-autorizzativa allegata alla presente.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 1/05 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.ro 25 del 04.05.2009 e successive varianti, l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in zona urbanistica definita "Edificato a carattere residenziale - Edificato Compatto" per la quale valgono le norme di cui agli art. 20 e 21. Norme tecniche di attuazione ed indici: il sottoscritto EdG rimanda all'esame dell'estratto Urbanistico e delle relative norme di attuazione, allegati alla presente. Il Comune di Coreglia Antelminelli con Delibera del Consiglio Comunale n.ro 77 del 28.12.2019 ha approvato il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi degli artt. 23, 24 e 94 della L.R. n.ro 65/2014 (vedi allegato). Il sottoscritto EdG precisa anche che per quanto riguarda il terreno di pertinenza del fabbricato, ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, essendo la superficie del fabbricato e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a 5.000 mq. e tra l'altro, trattandosi di immobile censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare al trasferimento il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Precisando che lo scrivente non ha proceduto alla verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità all'immobile, non evidenziate nel proseguo, le quali potranno comunque essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, sulla base della documentazione raccolta e a seguito di sopralluogo effettuato all'immobile in esame, si è potuta riscontrare, a puro titolo indicativo e non esaustivo, una sostanziale conformità, della singola unità immobiliare, fra lo stato di fatto e quanto raffigurato sugli elaborati progettuali.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Il sottoscritto EdG, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, non ha riscontrato difformità sostanziali, se non il tamponamento, non indicato, di un varco interno che

separa la porzione locata da quella esclusa; detta difformità, comunque, non incide sulla consistenza dell'unità immobiliare, quindi ritiene che sia trascurabile e che non necessita di regolarizzazioni.

Per quanto riguarda invece l'estratto di mappa wegis, fa presente che su una porzione della resede di pertinenza, precisamente il lato Ovest, insiste la strada comunale che porta al parcheggio pubblico vicino e ad altri immobili, che non risulta individuata, situazione questa evincibile anche dall'esame della planimetria catastale in atti.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile pignorato risulta conforme urbanisticamente.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: non sono riscontrabili difformità.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: dalle ricerche espletate dal sottoscritto non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti presenti nell'immobile, ne sono stati esibiti/consegnati dal soggetto esecutato.

BENI IN COREGLIA ANTELMINELLI VIA NAZIONALE 110/116, FRAZIONE GHIVIZZANO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a COREGLIA ANTELMINELLI Via Nazionale 110/116, frazione Ghivizzano, della superficie commerciale di **617,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 277 CM. (media di tutti gli ambienti). Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 616 mq, rendita 1.049,85 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale n. 110-116, piano: S1-T-1-2, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] derivante da vedi quanto indicato nelle note  
Coerenze: Via Pubblica denominata Via Nazionale, mappale 215, mappale 915, mappale 907 (strada), salvo se altri e/o diversi.  
VARIAZIONE del 14/03/2008 Pratica n. LU0058285 in atti dal 14/03/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3619.1/2008) -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2009 Pratica n. LU0045097 in atti dal 14/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4115.1/2009) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lucca a circa 25 Km). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### SERVIZI

negozi al dettaglio  
 campo da calcio  
 spazi verde  
 scuola elementare



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente, è di remota costruzione, la sua costruzione infatti risale al 1958, negli anni successivi ha subito delle modifiche, inizialmente non legittime, poi condonate (vedere apposito paragrafo relativo alle pratiche edilizie), che sostanzialmente hanno ampliato l'originaria consistenza dello stesso.

E' ubicato nella Frazione Ghivizzano del Comune di Coreglia Antelminelli, prospiciente la principale via pubblica denominata "Via Nazionale".

Il fabbricato ha sviluppo su tre piani fuori terra e, per una piccola porzione, al piano seminterrato, il raggiungimento dei vari piani, ovviamente escluso il piano terra a cui si accede direttamente dalla quota della via pubblica suddetta, avviene attraverso la scala interna rappresentata anche nella documentazione fotografica allegata.

Le caratteristiche strutturali, sia da quanto evincibile dalla documentazione autorizzativa consultata, sia da quanto è possibile constatare direttamente sul posto, sono le seguenti:

fondazioni in calcestruzzo di calce idraulica, muratura perimetrale in elevazione in pietrame di cava e malta di calce, dello spessore variabile da 50 cm. al piano seminterrato, a cm. 45 al piano terreno e a 40 cm. per i piani superiori; per quanto riguarda invece la muratura interna, questa è realizzata in mattoni, ed è dello spessore variabile da cm. 40 a cm. 30.

In corrispondenza dei solai e della gronda, sono state realizzate delle fasce in cemento armato.

I solai sono realizzati in laterizio armato.

La scala interna, che, come già scritto, permette l'accesso ai vari piani, è formata da gradini in granulato di cemento disposti a sbalzo.

Per quanto riguarda la copertura, si è passati da una struttura a volta (originariamente autorizzata), ad una a padiglione, si ricorda, realizzata inizialmente senza titolo abilitativo, poi condonata.

Sul lato sud del corpo di fabbrica principale, si trova l'ampliamento, anch'esso condonato, utilizzato, un tempo come laboratorio; oltre a detto ampliamento, sempre sul lato sud, si trova una struttura in acciaio (tettoia).

Per la costruzione dell'ampliamento, sono state utilizzate diverse tipologie costruttive, ed in particolare, per la porzione centrale, le strutture in elevazione sono state realizzate utilizzando una muratura in mattoni, la porzione posta a Sud-Ovest della medesima è stata realizzata ricorrendo ad una muratura in blocchi di calcestruzzo, mentre per la porzione ubicata lungo il prospetto Sud-Est, la tipologia costruttiva prevede una struttura portante in acciaio tamponata con elementi in laterizio.

La copertura di questi nuovi corpi di fabbrica è realizzata mediante falde a capanna o singole con vari spioventi, il manto di copertura è in eternit, presenta cedimenti (abbassamenti) come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Il manto di copertura in Eternit, a giudizio del sottoscritto, e da un solo esame visivo, non parrebbe, al momento, creare problemi di sfaldamento (Per inciso, attualmente buona parte delle lastre di copertura, sono coperte con guaina), nonostante ciò, in fase di formazione del valore di stima ha stimato un "possibile costo da sostenere" per sostituire il manto di copertura in questione con nuovo in pannelli tipo onduline o similari.

Quest'ultima formulazione del costo da sostenere è solamente indicativa, la quantificazione definitiva potrà essere fatta solamente dopo che sarà stato predisposto un idoneo piano di lavoro, non richiesto in questo momento.

Per quanto concerne la composizione dell'immobile in questione, questa è così rappresentabile:

a piano seminterrato è presente un vano ad uso caldaia, un magazzino e il vano scala per accedere al piano terra, a piano terra trovano collocazione, nel corpo di fabbrica originario, ingresso (prospiciente via Nazionale), tre ripostigli un servizio igienico e due locali di esposizione, oltre al vano scala per accesso al piano seminterrato e al piano primo, nell'ampliamento invece trovano collocazione 4 (quattro) vani ad uso laboratorio, esternamente una tettoia in acciaio, dove sotto porzione di questa sono posizionate delle cappe di aspirazione; a piano primo vi sono due vani ad uso ufficio, un disimpegno (in corrispondenza del vano scala) un vano ad uso esposizione, due ripostigli ed un servizio igienico, oltre al vano scala per accedere al piano terra e al piano secondo; a piano secondo trovano collocazione i medesimi vani già descritti per il piano primo.

Per quanto concernono invece le condizioni di manutenzione e lo stato di conservazione, com'è possibile evincersi direttamente consultando la documentazione fotografica allegata alla presente, sono "mediocri", sia internamente che esternamente, le pareti perimetrali ed i soffitti sono intonacati, l'intonaco è ammalorato in alcuni punti, esistono dei distaccamenti, e delle infiltrazioni di acqua dal tetto, le pavimentazioni, non presenti in tutti gli ambienti, sono in graniglia, solo il locale concesso in comodato d'uso, ha pavimentazione in laminato, gli infissi esterni sono in acciaio con vetro singolo, mentre quelli interni (non presenti in tutti i locali) sono in legno.

Per quanto riguarda invece gli impianti, quello di riscaldamento, non funzionante, è alimentato con Gasolio ed ha elementi di diffusione del calore (termosifoni) in ghisa, non presenti in tutti gli ambienti, mentre l'impianto elettrico, in parte funzionante ed in parte non funzionante, non è dotato di certificato di conformità alla regola dell'arte.

L'impianto idrico non è funzionante, mentre quello fognario, ovviamente non funzionante per via della mancanza di acqua, è comunque collegato alla pubblica fognatura.

Relativamente ad una più precisa definizione delle caratteristiche di rifinitura, il sottoscritto EdG rimanda all'esame della documentazione fotografica allegata alla presente.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Piano Seminterrato - Magazzino (compreso ingombro vano scala)	20,00	x	50 %	=	10,00
Piano Seminterrato - Locale Caldaia	12,00	x	50 %	=	6,00
Piano Terra - Ingresso	9,00	x	100 %	=	9,00
Piano Terra - Ripostiglio 1	4,00	x	100 %	=	4,00
Piano Terra - Ripostiglio 2	11,00	x	100 %	=	11,00
Piano Terra - Ripostiglio 3	2,00	x	100 %	=	2,00

Piano Terra - Servizio Igienico	1,00	x	100 %	=	1,00
Piano Terra - Esposizione 1	27,00	x	100 %	=	27,00
Piano Terra - Esposizione 2	36,00	x	100 %	=	36,00
Piano Terra - Laboratorio 1	139,00	x	100 %	=	139,00
Piano Terra - Laboratorio 2	44,00	x	100 %	=	44,00
Piano Terra - Laboratorio 3	16,00	x	100 %	=	16,00
Piano Terra - Laboratorio 4	30,00	x	100 %	=	30,00
Piano Terra - Tettoia in acciaio	28,00	x	25 %	=	7,00
Piano Terra - Vano Scala	7,00	x	50 %	=	3,50
Piano Primo - Servizio Igienico	3,00	x	100 %	=	3,00
Piano Primo - Ripostiglio	24,00	x	100 %	=	24,00
Piano Primo - Ripostiglio	1,00	x	100 %	=	1,00
Piano Primo - Disimpegno	9,00	x	100 %	=	9,00
Piano Primo - Vano scala	7,00	x	50 %	=	3,50
Piano Primo - Ufficio 1	35,00	x	100 %	=	35,00
Piano Primo - Ufficio 2	14,00	x	100 %	=	14,00
Piano Primo - Esposizione	41,00	x	100 %	=	41,00
Piano Secondo - Servizio Igienico	3,00	x	100 %	=	3,00
Piano Secondo - Disimpegno	24,00	x	100 %	=	24,00
Piano Secondo - Vano scala	7,00	x	50 %	=	3,50
Piano Secondo - Laboratorio 1	35,00	x	100 %	=	35,00
Piano Secondo - Laboratorio 2	27,00	x	100 %	=	27,00
Piano Secondo - Ripostiglio 1	16,00	x	100 %	=	16,00
Piano Secondo - Ripostiglio 2	11,00	x	100 %	=	11,00
Resede esclusiva (superficie calcolata graficamente)	215,00	x	10 %	=	21,50
<b>Totale:</b>	<b>858,00</b>				<b>617,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: XXXXXXXXXX  
Pagina 10 di 14

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/12/2022  
 Fonte di informazione: www.bancadellecase.it  
 Descrizione: fabbricato ad uso laboratorio artigianale  
 Indirizzo: non specificato  
 Superfici principali e secondarie: 220  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 60.000,00 pari a 272,73 Euro/mq



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/12/2022  
 Fonte di informazione: www.case.trovi.it  
 Descrizione: Capannone artigianale  
 Indirizzo: Fraz. Ghivizzano  
 Superfici principali e secondarie: 1600  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 450.000,00 pari a 281,25 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Sito Internet Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (14/12/2022)  
 Valore minimo: 330,00  
 Valore massimo: 650,00  
 Note: valori riferiti alla superficie lorda

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

L'attribuzione del valore deriva in ogni caso da un procedimento complesso per il quale la semplice comparazione parametrica costituisce esclusivamente un primo orientamento sulla base del quale sviluppare specifiche valutazioni estimative.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo da sostenere per smontaggio, bonifica,	



tecnico incaricato: XXXXXXXXXX  
 Pagina 11 di 14

smantellamento e smaltimento della copertura in Eternit	-6.500,00
Fornitura e posa in opera di manto di copertura in onduline similare (compreso allestimento cantiere e ponteggio perimetrale)	-13.600,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 156.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile verrà 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 che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- 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 nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Coreglia Antelminelli, agenzie:

operanti in zona Garfagnana e Mediavalle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e Mediavalle - siti internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	617,00	0,00	156.900,00	156.900,00
				<b>156.900,00 €</b>	<b>156.900,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**la quota pignorata non è divisibile.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 31.380,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.520,00**

data 15/12/2022

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: [REDACTED]  
Pagina 13 di 14

