



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA A. L. OLIVA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geom. DAVID ROVAI - Albo Geometri della Prov. di Lucca - n° 1595

CF:RVODVD74S14E715E

con studio in CAPANNORI (LU) Marlia - Via Carlo Del Prete, 81

telefono: 058348469

email: davidrovai@virgilio.it

PEC: david.rovai@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. DAVID ROVAI - Albo Geometri della Prov. di Lucca - n° 1595

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a LUCCA VIA DEL BRENNERO NORD (Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero) 4125, frazione LOCALITA' PIAGGIONE. della superficie commerciale di 141,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Fondo ad uso commerciale con cessata attività di Bar, avente accesso principale dalla Via del Brennero Nord (Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero) al civico numero 4125, inserito in un contesto prevalentemente residenziale costituito da vecchi condomini nel centro della Località Piaggione, borgo di transito che nell'ultimo ventennio ha risentito notevolmente della realizzazione di nuove infrastrutture stradali alternative per la percorrenza del tratto di raccordo tra la piana di Lucca, la Garfagnana e l'Abetone perdendo di fatto la propria identità originaria. L'Unità Immobiliare risulta dislocata su tre piani, seminterrato e terra oltre ampia terrazza a tetto e con un layout distributivo interno del piano terra comprendente un ampio vano negozio, cucina, disimpegno/corridoio, antibagno, due servizi igienici e piccolo locale spogliatoio/guardaroba. Si correda di tre locali ad uso scantinati al piano seminterrato completamente al grezzo, privi di pavimentazione, rivestimento, finiture ed impiantistica, ai quali si accede indipendentemente ed esternamente dal lato sud; da locale termico esterno ove è ubicata la caldaia murale oltre che di ampia terrazza a tetto alla quale si accede sia dall'interno mediante scala posta nel locale negozio sia dall'esterno mediante scala posta sul fronte sud. Il fondo commerciale è corredato inoltre dalla quota proporzionale di comproprietà su tutte le aree scoperte distinte nel foglio di mappa 9, dalle particelle 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 e 136. Il bene oggetto di stima presenta pareti divisorie realizzate in muratura e tinteggiate a civile, pavimentazione in piastrelle di gress in tutti i locali con ribassamenti in cartongesso nel locale negozio, i locali ad uso servizio igienico e cucina sono rivestiti con piastrelle di tipologia e qualità standard per ambienti a tale destinazione. Sono presenti tre ampie vetrine sul fronte nord prospiciente la Via del Brennero con porta di ingresso con serramento in metallo dotate di serrande; gli infissi interni sono in alluminio, gli infissi esterni anch'essi in alluminio e vetro atti a garantire una sufficiente illuminazione ed areazione dei locali. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-termo-sanitario sono standard per la tipologia di immobile, così come le finiture. L'impianto elettrico risulta essere parte sottotraccia sfilabile e parte esterno in canalina mentre l'impianto termico è costituito da termoconvettori. Sono presenti inoltre un impianto di climatizzazione ed un impianto di allarme. Tutti gli impianti in dotazione del fondo risultano distaccati dal gestore della distribuzione e pertanto non è rilevabile il loro corretto funzionamento. Tutti gli scarichi dell'Unità Immobiliare confluiscono nella Pubblica Fognatura e l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di acquedotto pubblico. Nel complesso il fondo commerciale in oggetto, risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione anche se necessita di alcuni interventi all'impiantistica e nelle finiture. Nei locali del piano terra, sono presenti distacchi di intonaco e/o tinteggiatura sul soffitto causati da passate o attuali infiltrazioni di acqua dalla soprastante terrazza. Lo scrivente tiene a precisare che il fondo commerciale risulta privo di area a parcheggio ad uso esclusivo per la sosta, il carico e lo scarico; le uniche aree disponibili in prossimità del fondo, sono le aree scoperte su cui il bene gode del diritto di comproprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 2 (copertura a terrazza), ha un'altezza interna di 1.98 il semint.variabile da 3.37 a 3.65 il terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 133 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 1.805,95 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA STAZIONE DEL PIAGGIONE. piano: S1-T, intestato a _____ nato a _____ il _____ - cf. _____, derivante da Variazione Toponomastica del 17/12/2015 Pratica n. LU0118840 in atti dal 17/12/2015 per Variazione di Toponomastica derivante da _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it



aggiornamento ansc (n.43856.1/2015)

Coerenze: Via del Brennero, Particella 133 su più lati, salvo se altri di più recenti confini

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che: AL CATASTO FABBRICATI: La particella 133 sub. 3 risulta variata con Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; La particella 133 sub. 13 risulta variata con Variazione del 01/01/1994 per variazione del quadro tariffario; La particella 133 sub. 13 risulta variata con Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario; La particella 133 sub. 13 risulta variata con Variazione del 22/04/183 in atti dal 25/03/1999 per classamento (n. 1091.3/1993); La particella 133 sub. 13 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1997.

L'intero edificio sviluppa 2 oltre copertura a terrazza piani, 1 oltre copertura a terrazza piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.190,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.000,00
Data della valutazione:	30/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, è risultata libera e pertanto in piena disponibilità dell'Esecutato.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 14/12/2021 a firma di GIUDICE DI PACE DI ROMA ai nn. Rep. 21208 di repertorio, iscritta il 05/08/2022 a Lucca ai nn. 14961/2302, a favore di



contro [] nato a [] il [] - cod. fisc. [] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 4000,00. Importo capitale: 2122,97. La formalità è riferita solamente a Unità Immobiliare oggetto di procedura esecutiva oltre ad altri beni per altri soggetti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. Rep. 1811 di repertorio, trascritta il 13/05/2022 a Lucca ai nn. 8748/6272, a favore di [] con sede in [] - P.iva [] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [] nato a [] il [] - cod. fisc. [] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. La formalità è riferita solamente a Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[] nato a [] il [] - cod. fisc. [] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1991), con atto stipulato il 17/12/1991 a firma di Not. Gaetano Raspini ai nn. Rep. 17804 - Racc.1735 di repertorio, registrato il 03/01/1992 a Viareggio ai nn. 69, trascritto il 07/01/1992 a Lucca ai nn. 354/311. Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva. Unità Immobiliare pervenuta dai signori [] nata a [] il [] e [] nato a [] il []

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'immobile del quale l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura ne fa parte è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente l'Unità Immobiliare è stata interessata dai seguenti titoli edilizi:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 67/1993, intestata a [] , per lavori di Ristrutturazione di []



un fondo commerciale, presentata il 13/11/1992 con il n. 758/1993 di protocollo, rilasciata il 16/02/1993 con il n. 67/1993 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLAMENTO URBANISTICO vigente l'immobile ricade in zona Aree residenziali collinari - DU di cui all'art. 110 delle N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 110 - Aree residenziali collinari - CU, OU, QU, DU 110.1 - Sono le aree edificate o edificabili per funzioni prevalentemente residenziali collocate in contesti territoriali di natura collinare. 110.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una capacità edificatoria residua relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della capacità edificatoria residua del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire. 110.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie A1, A2, A3 e A4, che debbono connotare l'intero ambito, nonché, senza limitazione percentuale nei singoli interventi, quelle delle categorie e sottocategorie: B1.1, B1.2, B2.1, B3.1, B3.2, B4.1, B4.2, B4.3.3, B4.3.4, B4.3.5, B4.3.6, B4.4, B4.5.1, B4.6, B4.7, B5, B6.1, B7.1, C1.1, C4, D1. Le destinazioni C1, C1.2 e C2, se già presenti alla data del 8/4/2002, possono essere mantenute sin tanto che è conservato l'organismo edilizio in cui sono insediate. 110.3 - Sono ammessi annessi a carattere temporaneo e/o strutture in precario, interventi di sistemazione superficiale e/o non quantificabili in termini di volume della resede occupata, quali: parcheggi, piscine, vegetazione integrative, sistemazione superficiale, pensiline, manufatti per parcheggi pertinenziali, volumi tecnici, muri e altri sistemi di recinzione (le piscine sono ammesse purché non emergano dal piano di campagna a sistemazione avvenuta e a condizione di non modificare terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco o altra opera esistente di sistemazione idraulica del terreno), a condizione che non vengano abbattuti alberi e che la resede risulti per almeno il 50% sistemata a verde e/o comunque con pavimentazioni percolanti. 110.4 - Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 110.1.1, si applicano i parametri e gli indici di cui appresso: H = 8,00 m. If = 0,3 mc/mq. Q = 25% 110.5 - Sui lotti che, alla data del 8 aprile 2002, erano edificati, è consentito mantenere il volume esistente alla data medesima ed è consentito incrementare detto volume, anche in più soluzioni nel tempo, fino ad un incremento volumetrico complessivo non superiore a 180 mc. L'incremento è eseguibile in aderenza e/o sopraelevazione del fabbricato esistente e nel rispetto dell'altezza massima di mt. 8,00. Al fine dell'applicazione della presente disposizione, non si considera in aderenza al fabbricato principale quanto realizzato in aderenza ai locali accessori come definiti dal Regolamento Edilizio e ove detti locali accessori non siano stati valutati in termini volumetrici. Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche cambio di destinazione, frazionamento e sostituzione edilizia. E' consentita la realizzazione di terrazze cosiddette "a vasca" sulla copertura degli edifici, nei limiti del 20% della superficie della copertura stessa e comunque per una superficie massima di 20 mq. 110.5.1 - Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 110.5, non s'intendono edificati i lotti sui quali, alla data del 8 aprile 2002, insistevano manufatti di consistenza inferiore ai 150 mc..

PIANO OPERATIVO adottato, in forza di delibera n.103 del C.C. , seduta del 26.10.2021 in base all'art.19 della L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona Insediamenti Storici (A) - Centri di Antica Formazione A3 di cui all'art. 25 delle N.T.A. / Edifici dell'Edilizia di Base e relativi spazi di pertinenza (art. 25 QP.IVa). Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti dei Centri di antica formazione" e "Ambiti dei Presidi territoriali delle frazioni" ed in particolare i seguenti centri interni al perimetro del territorio urbanizzato: Monte S. Quirico, Montuolo, Nozzano, Piaggione, Ponte a Moriano, Sesto di Moriano, S. Macario in Piano, S. Maria a Sesto, S. Maria del Giudice. 2. Previsioni di dettaglio. Rinvio alle cartografie di dettaglio. Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute nell'elaborato denominato QP.III. "Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici" (Cartografie di dettaglio in scala 1:1.000), composto dai seguenti elaborati cartografici



(contraddistinti con codice unico alfanumerico) - "Centri di antica formazione" (A3). Ponte a Moriano nord (QP.II.2.a.) - "Centri di antica formazione" (A3). Ponte a Moriano sud (QP.II.2.b.) - "Centri di antica formazione" (A3). Piaggione; Sesto di Moriano; Monte S. Quirico (QP.II.2.c.) - "Centri di antica formazione" (A3). S. Macario in Piano; Montuolo; Nozzano; S. Maria del Giudice (QP.II.2.d.) Attraverso i suddetti atlanti, il PO articola le previsioni di dettaglio di ogni centro di antica formazione mediante una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, degli spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi e caratterizzanti gli stessi centri. 3. Disposizioni normative di dettaglio. Rinvio alla specifica disciplina. Sulla base della classificazione morfotipologica precedentemente indicata, il PO definisce disposizioni normative di dettaglio - articolate in "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti" e "Disciplina delle trasformazioni", in ragione delle specifiche determinazioni del PS vigente - appositamente contenute nell'elaborato QP.IV.a. "Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici" che integrano e costituiscono parte sostanziale delle presenti Norme. 4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione. Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di specifiche disposizioni applicative concernenti gli "Ambiti dei Presidi territoriali" delle frazioni individuati dal PS, le previsioni di dettaglio di cui al comma 2 e le disposizioni normative di dettaglio di cui al comma 3, possono essere integrate, puntualizzate e rese cedevoli, mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V, Capo II Sezione III della LR 65/2014, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del rilievo urbanistico del PO, volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato quadro progettuale. **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e GESTIONE - Norme per la città, i centri e nuclei storici Art. 25. Edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza 1. Definizione.** Comprende i numerosi immobili a prevalente tipologia a schiera o in linea, cui si aggiungono case coloniche e padronali dominate dalla semplicità delle forme e dalla linearità degli alzati. Le aggregazioni spontanee delle serrate schiere dell'edilizia di base si modellano sulla morfologia dei versanti collinari, assecondandone le forme e l'acclività così da enfatizzare le cortine edificate dominate dallo scarso disegno dei prospetti, dalla semplicità dei paramenti e dalle esigue discontinuità dei vuoti. 2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse 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"; - gli "interventi pertinenziali" limitatamente alla sola demolizione di volumi secondari - purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel quadro progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del lotto urbanistico di riferimento o in accorpamento all'edificio principale di cui restano pertinenza, fatto salvo quanto ulteriormente ammesso dal RE. 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. E' 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 Città di Lucca ammesse dal PO sono: - al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili: a) residenziale; b) industriale e artigianale, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.2.; 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. - al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili: a) residenziale; d) turistico - ricettivo, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso; 5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4 si applicano nel rispetto e alle condizioni definite nelle "indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi" di cui al successivo Capo III.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto in oggetto è stato possibile reperire, presso l'archivio dell'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Lucca, tutta la documentazione comprovante lo stato legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio del fondo commerciale che ha permesso di confrontarlo con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e dal quale sono emerse alcune difformità e più precisamente: rispetto a quanto autorizzato con Concessione Edilizia 67/1993 è stata riscontrata l'installazione, sul lato nord d'ingresso fronte Via del Brennero Nord, di una tettoia in struttura metallica con telo plastico a copertura oltre a varie insegne pubblicitarie; la realizzazione nella parte terminale del corridoio che conduce ai servizi igienici, di piccolo locale spogliatoio/guardaroba; difformità fuori tolleranza delle altezze utili interne dei locali dei piani seminterrato e terreno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La rimozione e smaltimento della tettoia posta sul lato nord d'ingresso, fronte Via del Brennero Nord ed il successivo deposito di pratica di Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle altezze utili interne dei locali del piano seminterrato e terreno e della realizzazione di piccolo vano tecnico.

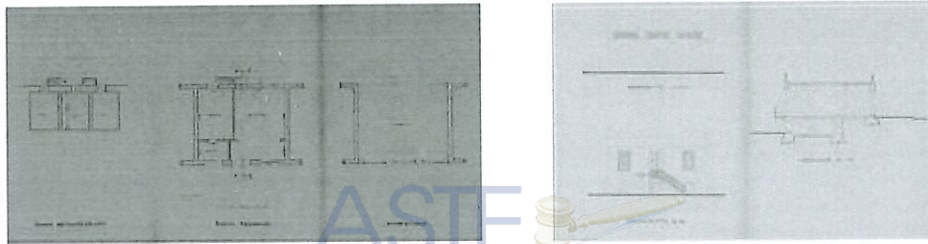
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento tettoia ed insegne: €2.000,00
- Pratica di Sanatoria per la regolarizzazione delle difformità interne oltre a sanzione di cui all'art. 209 L.R. 65/2014 per opere soggette ad A.C.S. o SCIA in Sanatoria Art. 135: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto in oggetto, è stata reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Lucca l'ultima planimetria catastale in atti riferita all'Unità Immobiliare a destinazione commerciale che ha permesso di confrontarla con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo dal quale confronto è emerso che detta planimetria non corrisponde allo stato attuale dei luoghi bensì ad una situazione precedente l'intervento edilizio di ristrutturazione e di cui alla Concessione Edilizia n° 67/1993.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il deposito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Lucca di nuova Denuncia di Variazione per ristrutturazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con rappresentazione grafica ed attribuzione di classamento riferiti allo stato di fatto dell'Unità Immobiliare.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

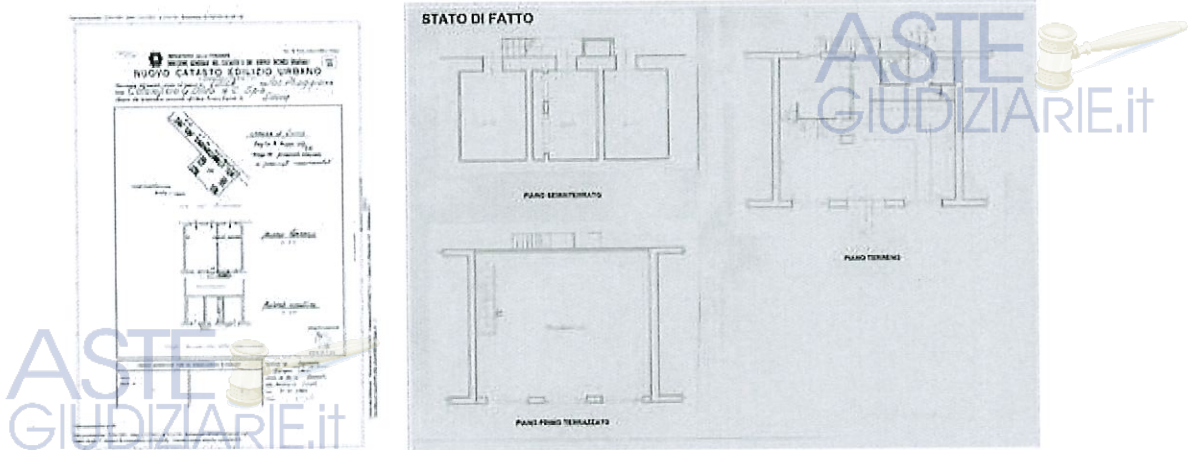
Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, restituzione grafica, predisposizione di pratica Docfa, deposito e diritti catastali di Denuncia di Variazione per ristrutturazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUCCA VIA DEL BRENNERO NORD (STRADA STATALE N. 12 DELL'ABETONE
E DEL BRENNERO) 4125, FRAZIONE LOCALITÀ PIAGGIONE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LUCCA VIA DEL BRENNERO NORD (Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero) 4125, frazione LOCALITÀ PIAGGIONE, della superficie commerciale di **141,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (1)

Fondo ad uso commerciale con cessata attività di Bar, avente accesso principale dalla Via del Brennero Nord (Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero) al civico numero 4125, inserito in un contesto prevalentemente residenziale costituito da vecchi condomini nel centro della Località Piaggione, borgo di transito che nell'ultimo ventennio ha risentito notevolmente della realizzazione di nuove infrastrutture stradali alternative per la percorrenza del tratto di raccordo tra la piana di Lucca, la Garfagnana e l'Abetone perduto di fatto la propria identità originaria. L'Unità Immobiliare risulta dislocata su tre piani, seminterrato e terra oltre ampia terrazza a tetto e con un layout distributivo interno del piano terra comprendente un ampio vano negozio, cucina, disimpegno/corridoio, antibagno, due servizi igienici e piccolo locale spogliatoio/guardaroba. Si correda di tre locali ad uso scantinati al piano seminterrato completamente al grezzo, privi di pavimentazione, rivestimento, finiture ed impiantistica, ai quali si accede indipendentemente ed esternamente dal lato sud; da locale termico esterno ove è ubicata la caldaia murale oltre che di ampia terrazza a tetto alla quale si accede sia dall'interno mediante scala posta nel locale negozio sia dall'esterno mediante scala posta sul fronte sud. Il fondo commerciale è corredato inoltre dalla quota proporzionale di comproprietà su tutte le aree scoperte distinte nel foglio di mappa 9, dalle particelle 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 e 136. Il bene oggetto di stima presenta pareti divisorie realizzate in muratura e tinteggiate a civile, pavimentazione in piastrelle di gress in tutti i locali con ribassamenti in cartongesso nel locale negozio, i locali ad uso servizio igienico e cucina sono rivestiti con piastrelle di tipologia e qualità standard per ambienti a tale destinazione. Sono presenti tre ampie vetrine sul fronte nord prospiciente la Via del Brennero con porta di ingresso con serramento in metallo dotate di serrande; gli infissi interni sono in alluminio, gli infissi esterni anch'essi in alluminio e vetro atti a



garantire una sufficiente illuminazione ed areazione dei locali. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-termo-sanitario sono standard per la tipologia di immobile, così come le finiture. L'impianto elettrico risulta essere parte sottotraccia sfilabile e parte esterno in canalina mentre l'impianto termico è costituito da termoconvettori. Sono presenti inoltre un impianto di climatizzazione ed un impianto di allarme. Tutti gli impianti in dotazione del fondo risultano distaccati dal gestore della distribuzione e pertanto non è rilevabile il loro corretto funzionamento. Tutti gli scarichi dell'Unità Immobiliare confluiscono nella Pubblica Fognatura e l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di acquedotto pubblico. Nel complesso il fondo commerciale in oggetto, risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione anche se necessita di alcuni interventi all'impiantistica e nelle finiture. Nei locali del piano terra, sono presenti distacchi di intonaco e/o tinteggiatura sul soffitto causati da passate o attuali infiltrazioni di acqua dalla soprastante terrazza. Lo scrivente tiene a precisare che il fondo commerciale risulta privo di area a parcheggio ad uso esclusivo per la sosta, il carico e lo scarico; le uniche aree disponibili in prossimità del fondo, sono le aree scoperte su cui il bene gode del diritto di comproprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T - 2 (copertura a terrazza), ha un'altezza interna di 1.98 il semint.variabale da 3.37 a 3.65 il terra .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 133 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 124 mq, rendita 1.805,95 Euro. indirizzo catastale: VIA DELLA STAZIONE DEL PIAGGIONE, piano: S1-T. intestato a nato a (il - cf. , derivante da Variazione Toponomastica del 17/12/2015 Pratica n. LU0118840 in atti dal 17/12/2015 per Variazione di Toponomastica derivante da aggiornamento ans (n.43856.1/2015)

Coerenze: Via del Brennero, Particella 133 su più lati, salvo se altri di più recenti confini

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che: AL CATASTO FABBRICATI: La particella 133 sub. 3 risulta variata con Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; La particella 133 sub. 13 risulta variata con Variazione del 01/01/1994 per variazione del quadro tariffario; La particella 133 sub. 13 risulta variata con Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario; La particella 133 sub. 13 risulta variata con Variazione del 22/04/183 in atti dal 25/03/1999 per classamento (n. 1091.3/1993); La particella 133 sub. 13 deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1997.

L'intero edificio sviluppa 2 oltre copertura a terrazza piani, 1 oltre copertura a terrazza piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni della Mediavalle - Garfagnana). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comuni della Garfagnana - Ponte della Maddalena (Ponte del Diavolo) sul fiume Serchio - Ponte delle Catene - Museo della Memoria.



COLLEGAMENTI

- autobus distante 0.2 Km
- ferrovia distante 10 Km
- autostrada distante 20 Km
- aeroporto distante 50 Km

- nella media ★★★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- buono ★★★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★★★
- nella media ★★★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★
- al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In merito alla classificazione energetica dell'Unità Immobiliare, lo scrivente precisa che non è gli stato possibile visionare alcun Attestato di Prestazione Energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico. Non è stato possibile reperire le Certificazione di Conformità degli impianti in dotazione i quali, risalenti presumibilmente alla ristrutturazione avvenuta nell'anno 1993, vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano senza garanzia alcuna da parte della Procedura Esecutiva.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali ed accessori diretti comunicanti (locali al piano terra)	110,00	x	100 %	=	110,00
Vani accessori indiretti non comunicanti (locali al piano seminterrato + locale termico esterno)	58,00	x	30 %	=	17,40
Pertinenze ad uso esclusivo di ornamento comunicanti ed a servizio dell'unità principale fino a mq. 25 (terrazza)	25,00	x	25 %	=	6,25
Pertinenze ad uso esclusivo di ornamento comunicanti ed a servizio dell'unità principale eccedenti i mq. 25 (terrazza)	75,00	x	10 %	=	7,50
Totale:	268,00				141,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate (23/01/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuto

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Lucca, per il periodo temporale corrispondente al I° semestre dell'anno 2022, per edifici inseriti in fascia/zona E1 - Suburbana - Piaggione, Vinchiana, Ombreglio, San Pancrazio, Chiatri, Stabbiano, Vecoli, Piazzano, San Macario in Monte e Pieve Santo Stefano, aventi caratteristiche di unità Immobiliari ad uso commerciale, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 1000,00 ed €/Mq. 1700,00.

Borsino Immobiliare (23/01/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuto

Valore minimo: 825,00

Valore massimo: 1.312,00

Note: Il Borsino Immobiliare prevede, per immobili posti nel Comune di Lucca, Località Piaggione- Via del Brennero Nord, aventi caratteristiche tipologiche di unità immobiliari ad uso commerciale, valori oscillanti tra €/Mq. 825,00 ed €/Mq. 1312,00 per quelli in prima fascia (ubicazione di maggior pregio).



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame (vani principali e vani accessori comunicanti e non con i vani principali) e, la somma delle superfici commerciali calcolate moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato di €.600,00 stimato per l'immobile in esame, valore unitario inferiore rispetto ai dati minimi ricavati dagli Osservatori del Mercato Immobiliare presi di riferimento. Il valore attribuito, pari ad €.600,00/mq., scaturisce da un'attenta analisi della zona in cui è ubicato il bene che, negli ultimi decenni, ha visto la località subire una regressione in quanto le attività manifatturiere e commerciali, che in passato hanno dato importanza alla zona, sono andate a scomparire ed il paese è andato man mano spopolandosi perdendo ogni tipo di interesse quale il turistico, il sociale e l'economico; tutti fattori che hanno portato chiaramente un effetto negativo anche sul mercato immobiliare degli edifici esistenti causando un evidente rallentamento delle contrattazioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141,15 x 600,00 = 84.690,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 84.690,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 84.690,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Una volta individuata la tipologia e la zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente, si è proceduto ad un'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la ricerca di atti di compravendita riferiti ad immobili simili con lo scopo di ottenere una puntuale comparazione degli stessi con il bene in esame. Detta ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono presenti in zona immobili a destinazione commerciale oggetto di recenti compravendite. Pertanto, si è proceduto con l'analisi dei dati proposti dalle banche dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare per effettuate l'individuazione con criteri prudenziali del suo valore commerciale. Per l'immobile in esame, lo scrivente ha tenuto conto dei vari aspetti quali l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità dell'area, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali e distributive interne, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Lucca, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare

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	negozio	141,15	0,00	84.690,00	84.690,00
				84.690,00 €	84.690,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 78.190,00

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: €. 15.638,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 552,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.000,00

data 30/01/2023



il tecnico incaricato
Geom. DAVID ROVAI - Albo Geometri della Prov. di Lucca - n° 1595

