

TRIBUNALE DI LUCCA

Fallimento:

n° 7584/2005

nonché del socio in

estensione del socio

Giudice Delegato: Dott. Carmine Capozzi

Curatore: Rag. Nicola Andreucci

Oggetto: **Relazione di stima immobili**

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, Viale Regina Margherita n. 121, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n.674 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, a seguito sentenza della Corte Suprema di Cassazione, Sezione Prima Civile del 12 novembre 2018 n.28993, con la quale è stato rigettato il ricorso proposto dai falliti, avverso la sentenza n.1367/2012 della CORTE D'APPELLO DI FIRENZE depositata il 22 ottobre 2012, che confermava la sentenza del Tribunale di Lucca che aveva dichiarato l'inefficacia R.D. 16 marzo 1942, n.267, ex art.64 (L. Fall.) del fondo patrimoniale costituito in data 9 maggio 2005 da B.S. e D.P.A., veniva incaricato dal Curatore del fallimento in epigrafe di procedere alla valutazione dei beni immobili



oggetto di detta sentenza.

In accordo con il Curatore, in data 14 gennaio 2022 è stata depositata una prima "Relazione di stima" dei fabbricati, non detenuti da terzi, per poter eseguire il tentativo di vendita in tempi brevi. Per la verifica della detenzione di terzi degli ulteriori immobili oggetto di procedura e la possibilità di liberazione, è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate, l'elenco dei contratti di locazione stipulati dai soggetti falliti ed eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare. Esperite tali ricerche le indagini sono proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porcari (LU), per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e concluse con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appresso.

Lotto UNICO

- Cespite "A"

La piena proprietà su fabbricato da terra a tetto, finale di corte, in aderenza sul lato di ponente



con altri fabbricati, costituito da appartamento per civile abitazione sviluppato su due piani fuori terra compreso il terrestre, con la **superficie commerciale di circa mq.99,00**, corredato da retrostante piccola tettoia e manufatti per ripostiglio, nonché da aia propria a sud gravata da servitù di passo e resede con l'unità abitativa descritta al Cespite "B", sui lati di levante e settentrione, oltre a tutti i diritti sulla corte.

Il tutto posto nel Comune di Porcari (LU), via Salvetti c.n.8 (Allegato n°1-Ripresa satellitare-Foto n°1 e n°2).

Il quartiere è composto (Foto dal n°3 al n°9):

-al piano terra, da soggiorno con altezza di circa ml.2,70, disimpegno con vano scala per accedere al piano superiore, cucina abitabile con caminetto ed altezza di circa ml.2,55, dalla quale si accede al ripostiglio sottoscala, alla resede esclusiva ed ai ripostigli con altezza minima di circa ml.1,90 e massima di circa ml.2,70;

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,80, da disimpegno, camera matrimoniale, studio e bagno.

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato ha struttura in muratura ordinaria, intonaci al civile tinteggiati, copertura a capanna, manto in cotto e pluviali in rame, allacciato



all'acquedotto comunale, non è stato possibile accertare se gli scarichi sono convogliati nella fognatura pubblica.

L'aia, sul fronte del fabbricato, ha pavimento in battuto di cemento, la resede in parte a verde è recintata con pali in ferro e rete metallica.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di vari formati, la scala di collegamento con gradini in marmo, gli infissi esterni in legno protetti da persiane in pessimo stato, il portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, protetto da tettoia, il bagno con sanitari e doccia, rivestimento in piastrelle di ceramica. L'impianto elettrico sottotraccia in fil-tubo non a norma, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in alluminio e caldaia autonoma murale, posta all'esterno, alimentata da serbatoio per GPL, installato sulla resede (Foto n°10).

I locali accessori ad uso ripostiglio, situati sul retro del fabbricati, sono di remota costruzione, la tettoia con struttura costituita da materiale di recupero. Il tutto in cattivo stato di uso e conservazione, bisognoso di straordinaria manutenzione.

Referenze catastali



Censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Porcari**, al conto di _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e _____ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, nel foglio **7** (Allegato n°2), particella **1022** subalterno **1**, VIA SALVETTI N.1, piano T-1, categoria A/4, classe 4^, consistenza vani 5, superficie totale mq.89, totale escluse aree scoperte mq.76, con la rendita di Euro 239,89.

Conformità catastale

La planimetria catastale a variazione per AMPLIAMENTO del 6 ottobre 1987 in atti dal 27 luglio 1993 (n.12447/1987), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e destinazione, ad eccezione del piano primo nel quale è stato realizzato un bagno con piccolo disimpegno (Allegato n°3).

Stato di Possesso

In data 4 ottobre 2021 è stata inviata a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Lucca, richiesta di accesso ai documenti amministrativi e successivamente sulla base dell'elenco prodotto dall'Ufficio, a seguito interrogazione in Anagrafe Tributaria, è stata chiesta copia dei contratti registrati.

L'immobile in oggetto, è stato concesso in loca-



zione ad uso abitativo, arredato di soggiorno con tavolo e due credenze, dai Signori _____,

nato a Lucca il _____

codice fiscale _____ e _____

_____ nato a Lucca il 1° luglio 1980 codice fiscale _____, con contratto sottoscritto in data 1° ottobre 2014, registrato a Lucca il 20 ottobre 2014 al n.3250 serie 3T, al Signor _____

La locazione, ha durata di anni quattro dal 1° ottobre 2014 al 30 settembre 2018, rinnovabili per ulteriori quattro anni, con canone annuo concordato tra le parti in Euro 5.160,00= (euro cinquemilacentosessanta/00), da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di Euro 430,00= (euro quattrocentotrenta/00).

Nel contratto è riportato che l'immobile è dotato di "ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA" presentato al Comune di Porcari il 16 maggio 2012 ed assunto al protocollo n.8194 dal quale risulta nella classe energetica "G".

In data 3 maggio 2023, con raccomandata n°61864699751-8, ritirata a firma Draghici il 15 maggio 2023 il Curatore ha notificato al condutto-



re disdetta del contratto, liberazione dell'immobile e intimazione pagamento indennità di occupazione.

- Cespite "B"

La piena proprietà su fabbricato ad uso garage, elevato al solo piano terreno, costituito da un vano, con la **superficie commerciale di circa mq.40,00** ed altezza di circa ml.2,97, in aderenza sul lato di levante al fabbricato descritto al Cespite "A".

Posto nel Comune di Porcari (LU), via Salvetti s.c.n. (Allegato n°1-Ripresa satellitare-Foto n°11 e n°12).

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato, in cattive condizioni di uso e conservazione, bisognoso di manutenzione, ha struttura in blocchi di cemento, intonaci al civile, solaio di copertura in laterizio armato, copertura con lastre ondulate in fibrocemento, che si ritiene contenenti fibre di amianto (Foto n°13). L'unità immobiliare, ha impianto elettrico esterno in tubazione rigida, fatiscente fuori norma, pavimento in battuto di cemento, gli infissi esterni in metallo con vetro, il portone di ingresso con soprastanti mensole sulle quali appoggiava la tettoia (Foto n°14).



Referenze catastali

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di
Porcari, al conto di _____ proprietà
 per 1/2 in regime di comunione dei beni e

 proprietà per 1/2 in regime di comunione
 dei beni, nel foglio **7** (Allegato n°4), particella **1022**
 subalterno **2**, VIA SALVETTI N.1, piano T, categoria
 C/6, classe 2[^], consistenza mq.33, superficie ca-
 tastale mq.43, con la rendita di Euro 49,43.

Conformità catastale

La planimetria catastale a variazione per AMPLIA-
 MENTO del 6 ottobre 1987 in atti dal 27 luglio
 1993 (n.12447/1987), rappresenta l'unità immobi-
 liare nell'attuale consistenza e destinazio-
 ne (Allegato n°5).

Stato di Possesso

Dall'elenco prodotto dall'Anagrafe Tributaria
 dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, l'immobile in
 oggetto, risulta concesso in locazione ad uso di-
 verso dall'abitativo, per posto auto, registrato a
 Roma 3 Settebagni il 21 ottobre 2014 al n.11573
 serie 3T, con il quale i Signori _____,
 _____ e _____, hanno
 concesso in locazione alla Signora
 _____, nata a Roma il 1° agosto 1968 codice fiscale



, P.Iva

, l'immobile in oggetto.

La locazione, ha durata di anni uno dal 16 ottobre 2014 al 15 ottobre 2015, rinnovabile automaticamente con canone annuo concordato tra le parti in Euro 1.200,00= (euro milleduecento/00), da corrispondere in rate trimestrali anticipate.

La Signora , ha fatto presente che la locazione non è più in corso ed ha dichiarato che il garage era utilizzato dalla stessa come magazzino.

Allo stato attuale, il garage è libero da persone e cose.

Dati e notizie comuni ai Cespiti "A" e "B"

Confini

Complessivamente con corte e passo di accesso, particelle 1024, 1017, 1020, 975, 1027 e 1051, salvo se altri o come meglio di fatto.

Cronistoria catastale

Ai fini della continuità catastale si precisa che al Catasto Fabbricati del Comune di **Porcari**, i subalterni 1 e 2 della particella 1022 del foglio 7, derivano dalla fusione delle particelle 1021 e 1022 graffate tra loro, a seguito della citata variazione per AMPLIAMENTO del 6 ottobre 1987 in at-



ti dal 27 luglio 1993 (n.12447/1987).

Provenienza e storia nel ventennio

La piena proprietà sugli immobili sopra descritti,

è pervenuta nei Signori _____ e _____

_____, coniugi in regime di comunione legale

dei beni, per acquisto fattone dal

_____, _____, con atto

ai rogiti del Notaio Maria Daniela Biserni

dell'8 ottobre 1987 repertorio n.7231/1757, tra-

scritto a Lucca in data 30 ottobre 1987 al n.8072

di formalità. Con atto ai rogiti del Notaio Ciro

Lenzi del 14 giugno 1991 repertorio n.33957, tra-

scritto a Lucca in data 27 giugno 1991 al n.6586

di formalità, i coniugi

_____, _____, per gli immobili in oggetto, hanno

stipulato convenzione matrimoniale di separazione

dei beni.

Nel venditore la piena proprietà era pervenuta con

atto ai rogiti del Notaio Donnini del 18 dicembre

1969 repertorio n.37616, registrato a Lucca il 7

gennaio 1970 al n.81.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rila-

sciato dal Comune di **Porcari** in data **4 aprile**

2024, al quale si rinvia^(Allegato n°6), risulta che in



ordine al vigente Piano Strutturale con annesso Regolamento Urbanistico approvato il 26 novembre 1999 e pubblicato il 3 dicembre 1999 e successive varianti; la Variante Generale al Piano Strutturale approvata con Deliberazione Comunale n° 25 del 24 giugno 2015 e pubblicata sul B.U.R.T. il 12 agosto 2015; il Piano Strutturale Intercomunale, adottato con Delibera di C.C. n° 109 del 27 dicembre 2023, pubblicato sul Burt del 10 gennaio 2024 e in particolare le misure di salvaguardia del titolo IV della disciplina di Piano del Piano Strutturale Intercomunale, il lotto di terreno su cui insistono i fabbricati e la resede, rappresentati nel **foglio 7**, dalla particella 1022, è inserito come segue:

-A/3.Zone storiche contenenti edifici sparsi di prevalente valore storico o ambientale.

Pratiche edilizie

L'originario fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°7-Fuori scala).

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui



riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli riportati. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Porcari e dall'atto di provenienza, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati:

- **Domanda di Condono Edilizio** ai sensi dell'articolo 35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, presentata dal Signor _____ in data 30 settembre 1986 con protocollo generale n.11128 (Pratica Edilizia n.B02/1986).

Essendo la Domanda ancora da istruire da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Porcari, in data 9 gennaio 2023 è stata presentata dallo scrivente istanza a mezzo PEC di esame della stessa e rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

In data 2 maggio 2023^(Allegato n°8), la responsabile del Servizio Assetto e Tutela del Territorio del Comune di Porcari, in risposta a mezzo PEC alla sopra citata istanza, alla quale per completezza si rinvia, ha fatto presente che al fine di riaprire il procedimento di condono, sarà necessario



inoltrare la seguente documentazione in almeno quattro copie cartacee a firma di un tecnico abilitato e incaricato:

- documentazione fotografica più completa,
- calcolo delle superfici oggetto di condono in quanto le superfici dichiarate (superficie garage di $32.54 \text{ mq} \times 60\% = 19.70 \text{ mq}$), non sembrano corrispondere alle misure riportate nell'elaborato grafico tavola unica (sup.garage $8.05 \times 5.00 \times 60\% = 24.15 \text{ mq}$); si suggerisce l'invio di una tavola con le misure e i calcoli;
- documentazione atta a dimostrare la titolarità al ritiro del condono da parte di chi lo ritirerà;
- versamento dei diritti di segreteria tramite Pago Pa per 50 euro per il condono e 60 euro per l'autorizzazione paesaggistica;
- n.2 marche da bollo da 16 euro per gli atti da rilasciare.

Solo a seguito delle suddette integrazioni l'istanza sarà visionata dalla commissione Comunale per il Paesaggio e, in caso di parere favorevole, l'ufficio potrà procedere con l'invio della pratica alla Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio delle province di Lucca e Massa Carrara, attendendone il parere. In caso di esito favorevo-



le, previo rilascio di autorizzazione paesaggistica postuma, l'ufficio provvederà a calcolare l'eventuale oblazione integrativa: qualora quella versata non risultasse completa in ragione dei calcoli sopra richiesti applicando la tariffa di 492500 lire/mq con interessi, mentre non sarà dovuto il contributo di costruzione perché le opere sono state dichiarate eseguite nell'anno 1973. Solo una volta compiuto quanto sopra descritto potrà essere rilasciata la ex Concessione edilizia in sanatoria - Condonò.

- Domanda di Concessione Edilizia pratica n.297/2003

presentata in data 4 luglio 2003 protocollo n.10375, da
per "Ristrutturazione edilizia e pertinenza" (**NON RILASCIATA**).

Conformità edilizia

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla Domanda di Condonò Edilizio, Pratica Edilizia n.B02/1986, sono emerse le seguenti difformità:

- al piano primo, nella camera lato nord del fabbricato, realizzazione di disimpegno e bagno;
- differenze nelle misure plano-volumetriche, in parte imputabili presumibilmente ad errori grafi-



ci, trattandosi di fabbricato realizzato in epoca remota ed incastrato con altri ed in parte che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Per i manufatti ad uso ripostiglio e la tettoia, posti sul lato nord del fabbricato, relativamente alla porzione non rappresentata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941, da quanto riportato nella relazione tecnica, sono stati costruiti in data antecedente il 1° settembre 1967 e comunque già presenti al momento dell'acquisto.

In relazione ai costi che dovrà sostenere l'aggiudicatario, sia per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria di cui alla Domanda di Condono Edilizio, Pratica Edilizia n.B02/1986, ancora pendente presso il Comune di Porcari, come meglio sopra riportato, sia per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ordinaria per le opere realizzate successivamente alla più volte citata Domanda di Condono Edilizio e per le certificazioni, attestazioni, oneri professionali, ecc., pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve consta-



tare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al C.T.U., non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i tempi per il rilascio, oneri e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito delle integrazioni richieste al fine di riaprire il procedimento all'epoca sospeso e per gli ulteriori abusi edilizi, all'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio e per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ordinaria.

Per quanto attiene gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione, certificazioni, attestazioni, oneri professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, lo scrivente nella valutazione ha apportato un abbattimento del valore a metro quadro, come infra illustrato al punto "Sviluppo valutazione".

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili



modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. Ove le opere realizzate senza i necessari titoli abilitativi non dovessero risultare regolarizzabili, dovranno essere demolite con ripristino dello stato dei luoghi.

Certificazioni e attestazioni

L'edificio non è dotato del Certificato di Agibilità, dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte degli impianti.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli adeguamenti ed adempimenti necessari per il rilascio delle occorrenti attestazioni e certificazioni.

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico



asseverante;

- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile di eventuali opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

- plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai



fabbricati antistanti;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o simili e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;

- 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;

- in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

- 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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- in ordine al rispetto dei dettami circa l'emis-



sione di fumi in atmosfera, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **20 marzo 2024**, gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli.

Che resteranno a carico dell'aggiudicatario

1) Trascrizione n°5582 del 20 maggio 2005

Costituzione di fondo patrimoniale con atto del Notaio Roberto Martinelli del 9 maggio 2005 repertorio n.146172/13301, a favore e contro

gravante, tra l'altro,

i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprietà, sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 7, particella 1022 subalterni 1 e 2.

2) Trascrizione n.5974 dell'11 maggio 2006

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 9 maggio 2006 repertorio n.1 di inefficacia



ex art.64 legge fallimentare, in favore della MAS-

SA DEI CREDITORI DI , contro

, gravante,

tra l'altro, i diritti di 1/2 ciascuno della piena

proprietà, sugli immobili rappresentati al Catasto

Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 7,

particella 1022 subalterni 1 e 2.

Non è annotata la sentenza della Corte Suprema di

Cassazione, Sezione Prima Civile del 12 novembre

2018 n.28993, di inefficacia R.D. 16 marzo 1942,

n.n.267, ex art.64 (L.Fall.) del fondo patrimoniale,

che sarà a carico dell'aggiudicatario.

Oggetto di Ordinanza del Giudice Delegato

1) Iscrizione n°884 del 27 febbraio 2006

Ipoteca **giudiziale**, di Euro a garanzia

della somma di Euro , derivante da decreto

ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Lucca

in data 5 agosto 2005 repertorio n.1041/5, a favore

della con sede in Firenze,

contro , gravante, tra l'altro,

i diritti di 1/2 della piena proprietà, sugli im-

mobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Co-

mune di Porcari nel foglio 7, particella 1022 su-

balterni 1 e 2.

2) Iscrizione n°893 del 28 febbraio 2006



Ipoteca **giudiziale**, di Euro _____ a garanzia della somma di Euro _____, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Lucca in data 5 agosto 2005 repertorio n.1040/5, a favore della _____ con sede in Firenze, contro _____, gravante, tra l'altro, i diritti di 1/2 della piena proprietà, sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 7, particella 1022 subalterni 1 e 2.

3) Trascrizione n°6085 del 13 maggio 2021

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 15 dicembre 2005 repertorio n.113/2005, a favore della "MASSA DEI CREDITORI

_____, contro

_____, gravante, tra l'altro, i diritti di 1/2 della piena proprietà, sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 7, particella 1022 subalterni 1 e 2.

4) Trascrizione n°6086 del 13 maggio 2021

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 20 marzo 2006 repertorio n.30/2006, a favore della "



, contro , gravante, tra l'altro, i diritti di 1/2 della piena proprietà, sugli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 7, particella 1022 subalterni 1 e 2.

Metodologia per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteria e valutazione

I principi teorici che verranno adottati nella valutazione che segue sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che inter-



vengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "*comparativo*", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

Sviluppo valutazione

I valori di riferimento sono stati attinti, come di seguito.

- Da ricerche di mercato

Presso colleghi ed operatori del settore.

- Dalle fonti specializzate

a) "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agen-



zia delle Entrate", aggiornata al **1° semestre 2023.**

Comune Porcari:

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di Zona: "B1"

Microzona catastale n.: "1"

Tipologia prevalente: "Negozzi"

Destinazione: "Commerciale"

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili"

Valore a mq. minimo €1.100 - massimo €1.550

- "Abitazioni di tipo economico"

Valore a mq. minimo €. 950 - massimo €1.350

- "Box"

Valore a mq. minimo €.500 - massimo €.750

b) Borsino Immobiliare

- "Abitazioni in stabili di 1° fascia"

Valore a mq. minimo €1.114 - massimo €1.690

- "Abitazioni in stabili di fascia media"

Valore a mq. minimo €. 963 - massimo €1.467

- "Abitazioni in stabili di 2° fascia"

Valore a mq. minimo €. 952 - massimo €1.205

- "Box auto & Autorimesse"

Valore a mq. minimo €.438 - massimo €.700



In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportati ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ed apportato un abbattimento del valore a metro quadro, in considerazione dei costi da sostenere per il rilascio delle Concessioni Edilizie in Sanatoria e dell'eventuale remissione in pristino dello stato dei luoghi, nonchè delle certificazioni e attestazioni necessarie. Infine, visto anche l'andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli immobili si trovano, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, risulta come segue:



Lotto UNICO**-Cespite "A"**

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Appartamento	mq. 76,00	100%	mq. 76,00
-Ripostiglio esterno	mq. 12,00	50%	mq. 6,00
-Resede	mq. 25,00	15%	mq. 3,75
-Resede < mq.25	mq.270,00	5%	<u>mq. 13,50</u>
Totale superficie commerciale			mq. 99,25

mq.99 in c.t. x 600,00 €/mq.= Euro 59.400,00=

diconsi (euro cinquantanovemilaquattrocento/00).

-Cespite "B"

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
-Garage	mq. 40,00	100%	mq. 40,00
mq.40,00 circa x 400,00 Euro/mq.=			<u>Euro 16.000,00=</u>
diconsi (euro sedicimila/00).			

Totale valore Lotto Euro 75.400,00=

che possono essere arrotondati ad **Euro 75.000,00=**

diconsi (euro settantacinquemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni così come determinati dall'articolo 1117 del C.C. e dai titoli di provenienza.

Formazione Lotti

Lo scrivente, date le comunanze e l'eventuale po-



tenzialità edificatoria, propone la vendita in "LOTTO UNICO".

Valutazione in sede di vendita forzata

Nel caso di vendita a pubblica asta, la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore stimato.

Lotto UNICO

Cespite "A" e Cespite "B"

Euro 75.000,00 x 0,80 = **Euro 60.000,00=**

diconsi (euro sessantamila/00).

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di ventotto (28) pagine, con una (1) ripresa satellitare, quattordici (14) fotografie e numero otto (8) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca, 5 aprile 2024

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Leonardi

