

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Rinaldi Gabriele**, nell'Esecuzione Immobiliare **145/2024** del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data del 02/02/2025, il sottoscritto **Geom. Rinaldi Gabriele**, con studio in Via Giuseppe Mazzini, 70 - 55100 - Lucca (LU), email: rinaldi@tergeometriassociati.it, PEC: gabriele.rinaldi@geopec.it, telefono: 0583.467579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 03/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato per ufficio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) – Località Belvedere snc

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Fabbricato per ufficio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) – Località Belvedere snc

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ***, su di un fabbricato isolato libero su quattro lati di complessivi due piani fuori terra con destinazione d'uso per uffici, corredato da terreno pertinenziale della superficie catastale pari a mq. 3.626, ubicato in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Località Belvedere snc.

L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione ed in completo stato di abbandono, risulta composto al piano terra da due vani per magazzino, un vano archivio, locale mensa, due vani per spogliatoio, oltre ai servizi igienici con vani docce; al piano primo non collegato direttamente con il piano terra vi si accede a mezzo di scala esterna dalla resede esclusiva ed è a sua volta composto da terrazza coperta di accesso, ingresso, sala riunioni, disimpegno, quattro vani per ufficio e due bagni.

Corredato da balcone sul lato sud-est del fabbricato accessibile sia dal locale ufficio che dalla sala riunioni.

Corredato inoltre da resede esclusiva e da ampio terreno pertinenziale destinato a verde, parcheggio e viabilità.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/03/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis *** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il tutto confina complessivamente a nord con beni identificati in catasto dalle particelle catastali 9096, 6717, 6716 e 6723, ad est con beni identificati in catasto dalle particelle catastali 9096, 6888, 6889 e 6725, a sud con beni identificati in catasto dalle particelle catastali 6888, 6889, 6493, 6716, 6887 e 9096 e ad ovest con i beni identificati in catasto dalle particelle catastali 6719, 6723, e 6716, tutte del foglio 2 del Catasto Terreni di Castelnuovo di Garfagnana (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali e accessori diretti (piano primo)	106,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,70 m	1
Locali accessori indiretti (piano terra)	110,00 mq	162,00 mq	0,50	81,00 mq	2,70 m	T
Sottotetto accessibile	18,20 mq	14,70 mq	0,20	2,94 mq	max 1,95 m	2
Balcone scoperto (piano primo)	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq		1
Terrazza coperta (piano primo)	15,00 mq	15,00 mq	0,45	6,75 mq		1
Resede esclusiva	145,00 mq	145,00 mq	0,10	14,50 mq		T
Terreno pertinenziale	3.626,00 mq	3.626,00 mq	0,02	72,52 mq		T
Totale superficie convenzionale:				323,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				323,39 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Al Catasto Fabbricati il mappale 8044, deriva da Costituzione n. 2661.1/2003 del 18/11/2003, pratica n. 241614, in atti dal 18/11/2003;
- Al Catasto Terreni il mappale 8044, ente urbano di mq. 307, deriva dalla soppressione con fusione dei mappali 826 fabbricato rurale di mq. 280 e 8043 di mq. 27, a seguito di Tipo Mappale n. 9916.1/2003 del 04/11/2003, pratica n. 77613, in atti dal 04/11/2003;
- Al Catasto Terreni i mappali 8043 di mq. 27 e 8042 di mq. 573, derivano dal frazionamento del mappale 6718 di mq. 600, a seguito di Frazionamento n. 9916.1/2003 del 04/11/2003, pratica n. 77613, in atti dal 04/11/2003;
- Al Catasto Terreni il mappale 6718 di mq. 600 deriva dal frazionamento del mappale 829 di mq. 1.520, a seguito di Frazionamento n. 287.2/1993 del 22/02/1993;
- Al Catasto Terreni il mappale 6722 di mq. 2.520 deriva dal frazionamento del mappale 6492 di mq. 6.403, a seguito di Frazionamento n. 287.4/1993 del 22/02/1993;
- Al Catasto Terreni i mappali 6727 di mq. 18 e 6728 di mq. 515, derivano dal frazionamento del mappale 6494 di mq. 79.255, a seguito di Frazionamento n. 287.5/1993 del 22/02/1993;

- Al Catasto Terreni il mappale 6492 di mq. 6.403 deriva dal frazionamento del mappale 4594 di mq. 6.419 a seguito di Frazionamento n. 580.2/1991 del 05/04/1991;
- Al Catasto Terreni il mappale 4594 di mq. 6.419 deriva dal frazionamento del mappale 828 di mq. 7.819, a seguito di Frazionamento n. 299680 del 26/02/1980 in atti dal 01/09/1991;
- Al Catasto Terreni il mappale 6494 di mq. 79.255 deriva dal frazionamento del mappale 4595 di mq. 80.615 a seguito di Frazionamento n. 580.3/1991 del 05/04/1991;
- Al Catasto Terreni il mappale 4595 di mq. 80.615 deriva dal frazionamento del mappale 817 di mq. 81.735 a seguito di Frazionamento n. 299680 del 26/02/1980 in atti dal 16/07/1985;
- Al Catasto Terreni i mappali 817 di mq. 81.735, 826 di mq. 280, 828 di mq. 7.819, e 829 di mq. 1.520, derivano tutti dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	9	8044			A/10	5	14,5 vani	324 mq.	Euro 2.695,90	T-1	

Catasto Terreni (CT)											
Dati Identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha-are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	6722				seminativo arborato	3	2.520 mq	Euro 3,25	Euro 5,86		
2	6727				bosco ceduo	2	18 mq	Euro 0,01	Euro 0,01		
2	6728				bosco ceduo	2	515 mq	Euro 0,27	Euro 0,08		
2	8042				pascolo arborato	1	573 mq	Euro 0,36	Euro 0,15		

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ed in particolare si precisa che:

- da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali), corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato in fase di sopralluogo salvo la mancata rappresentazione del vano sottotetto accessibile con scala a chiocciola dall'ingresso posto al piano primo;

- la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

Il sottoscritto Esperto suggerisce un aggiornamento della planimetria catastale facendo presente che ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario, e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali) e (Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che il bene indicato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore di **** Omissis *** trascritto a Lucca in data 16 settembre 2024, al n. 11692 di registro particolare contro **** Omissis ***, sono effettivamente intestati al soggetto esecutato per i diritti dell'intera piena proprietà.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in cattivo stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in completo stato di abbandono. Sono stati rilevati internamente segni evidenti di umidità superficiale su pareti e soffitti, così come all'esterno sono presenti segni di umidità dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e al non utilizzo dell'immobile.

Si fa presente che al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile presentava al suo interno mobili, arredi e oggetti presumibilmente di proprietà della società esecutata, così come all'esterno nei terreni di pertinenza erano presenti rifiuti di vario genere tra cui circa trenta cassonetti della spazzatura e due automobili prive di targa in stato di abbandono, pertanto se successivamente la vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento sarà eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche a cura e spesa della procedura.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari ad eccezione:

- di servitù di metanodotto a favore di **** Omissis *** costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Roberto Tolomei di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 18 dicembre 1985, repertorio n. 26.425, trascritto a Lucca il 17 gennaio 1986 al n. 895 di registro particolare, insistente sulle particelle catastali 817, 828, 827 (ora particelle 4595, 4593 e 4594).
- di servitù di acquedotto interrato per mantenere in essere l'esistente acquedotto che porta acqua ai residui beni della parte venditrice, costituita con riserva di servitù nell'atto di vendita ai rogiti del notaio Giampiero

Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 28 aprile 1994, repertorio n. 47.529, trascritto a Lucca l'11 maggio 1994 al n. 5091 di registro particolare.

Si precisa inoltre che attualmente l'accesso al fabbricato avviene lasciata la strada regionale 445 "della Garfagnana" poco prima del centro abitato di Castelnuovo di Garfagnana attraverso strada comunale che porta anche al cimitero di Castelnuovo di Garfagnana, per poi proseguire su strada privata, in parte sterrata, che insiste su terreni di proprietà di terzi identificati dalle particelle catastali 6986 e 9096.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato isolato libero sui quattro lati, elevato a due piani fuori, composto da un'unica unità immobiliare con destinazione d'uso ad ufficio. Il fabbricato originario è di vetusta costruzione ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento nell'anno 1985, successivamente nell'anno 1996 è stato oggetto di ulteriori opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da abitativo ad uffici. Attualmente risulta in cattive condizioni di manutenzione e di conservazione. La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura mista intonacata al civile e tinteggiata; I solai di piano sono stati realizzati in travetti in c.a. e laterizio così come il solaio di copertura con gronda in legno e manto in cotto con canali di gronda e discendenti in rame. Il fabbricato risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, gas metano e acqua potabile, ma attualmente tutte le utenze sono disattivate. Per gli scarichi non sono state fornite informazioni circa il sistema di smaltimento presente, in ogni caso la zona non è servita dalla fognatura comunale.

Internamente il fabbricato risulta avere le seguenti finiture:

- pavimenti al piano terra in piastrelle di klinker mentre al piano primo sono in cotto ad esclusione di due vani dove è presente il parquet;
- i servizi igienici al piano terra sono tutti con rivestimenti e pavimenti in ceramica, così come quelli del piano primo;
- le porte sia interne che di ingresso al piano terra sono tutte in alluminio e vetro, mentre al piano primo in legno;
- le finestre al piano primo sono in legno con vetro-camera e dotate di portelloni in legno mentre al piano terra sono in alluminio con vetro singolo;
- l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte in canaletta esterna;
- l'impianto di riscaldamento è con caldaia muraria a gas e radiatori in alluminio, è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;

Esternamente la terrazza coperta di accesso è pavimentata in cotto e le scale esterne di accesso al piano primo sono in pietra. I marciapiedi perimetrali al fabbricato sono in porfido. La strada di accesso che insiste sui terreni di pertinenza è asfaltata così come parte della resede e la zona destinata a parcheggi, il resto è lasciato a verde ed in completo stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nel possesso del Custode Giudiziario.

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato riferibili al fabbricato e/o terreni in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1994 al 27/09/1995	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Giampiero PETTERUTI	28/04/1994	47.529	8.453
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	11/05/1994	6863	5091
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Castelnuovo di Garfagnana	17/05/1994	351	
Dal 27/09/1995 al 31/12/2007	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Giampiero PETTERUTI	27/09/1995	52.710	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	11/10/1995	12667	9192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Castelnuovo di Garfagnana	13/10/1995	657	
Dal 31/12/2007	**** Omissis **** per i diritti di 1/1 della piena proprietà.	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Notaio Giampiero PETTERUTI	31/12/2007	100.129	19.991
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	15/01/2008	797	565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di LUCCA, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

1) **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Lucca il 15/01/2008

Reg. gen. 798 - Reg. part. 142

Quota: 1/1

Importo: € 880.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giampiero PETTERUTI

Data: 31/12/2007

N° repertorio: 100.130

N° raccolta: 19.992

2) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Lucca il 18/02/2011

Reg. gen. 2482 - Reg. part. 406

Quota: 1/1

Importo: € 22.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Emesso da: Tribunale di Lucca

Data: 29/10/2010

N° repertorio: 1.202/2010

3) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Lucca il 24/02/2011

Reg. gen. 2802 - Reg. part. 447

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Emesso da: Tribunale di Lucca

Data: 18/01/2011

N° repertorio: 93

Trascrizioni:

1) **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 16/09/2024

Reg. gen. 15370 - Reg. part. 11692

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione: L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 5.615 rilasciato dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 12/02/2025, i terreni ed il fabbricato in esame, nel vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 14/10/2011, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F" - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI** per i quali valgono i disposti degli articoli 68 e 69 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato; ad eccezione di circa mq. 250 della particella catastale 6728 la quale risulta avere destinazione urbanistica: **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" - ZONA AGRICOLA** per la quale valgono i disposti degli articoli da 48 a 53 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato.

Inoltre si precisa in base al Piano Operativo Intercomunale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 03 del 14/03/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. del 03/04/2024, tutti i terreni ed il fabbricato in esame, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4" - ZONA AGRICOLA** e per i quali valgono i disposti delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo adottato.

Infine si fa presente che per quanto è stato possibile verificare, i terreni in esame non rientrano in quelle zone i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, così come previsto dalla Legge Regionale Toscana 21 marzo 2000 n° 39 e dalla Legge 21 Novembre 2000 n° 353.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato in esame risulta essere stato edificato prima del 1° settembre 1967 essendo di vetusta costruzione, ed in particolare risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU):

- Concessione Edilizia n° 224 del 18/02/1985, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto la ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato per abitazione rurale, e permesso di abitabilità rilasciato in data 30/09/1985;
- Concessione Edilizia n° 573 del 31/08/1995, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto la sistemazione esterna delle aree di pertinenza del fabbricato;
- Concessione Edilizia n° 636 del 30/07/1996, intestata a **** Omissis ****, avente per oggetto la ristrutturazione del fabbricato con cambio di destinazione in uffici e servizi;
- Certificato di Agibilità asseverato **** Omissis **** depositato in data 22/01/2001 al n. 1977 di protocollo;

Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di ulteriori interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto Permesso, Licenza, Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio dell'Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Difficoltà Riscontate:

Premesso che lo scrivente non ha proceduto ad effettuare la verifica planovolumetrica dell'intero fabbricato e che non è da escludere che esistano altre difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dallo scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio riguardante il fabbricato, può essere così riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- generali incongruenze nelle misure planimetriche alcune non rientranti nelle tolleranze costruttive;
- altezze interne ed esterne minori rispetto a quanto autorizzato;
- modifiche di prospetto;
- modifiche delle aperture interne;

A giudizio dello scrivente, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformità rilevate, potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Castelnuovo di Garfagnana (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, con il pagamento delle sanzioni previste, anche previo ottenimento della vincolante sanatoria di cui all'articolo 182 della richiamata L.R.T. n° 65/2014 avente ad oggetto "Accertamento di Conformità in Sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità".

Il sottoscritto esperto sottolinea e ribadisce infine che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato; nello specifico sono stati stimati in circa Euro 15.000,00 i costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Insisto comunque sull'area in esame i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** – Fabbricato per ufficio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Loc. Belvedere snc

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti **** Omissis ****, su di un fabbricato isolato libero su quattro lati di complessivi due piani fuori terra con destinazione d'uso per uffici, corredato da terreno pertinenziale della superficie catastale pari a mq. 3.626, ubicato in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Località Belvedere snc. L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione ed in completo stato di abbandono, risulta composto al piano terra da due vani per magazzino, un vano archivio, locale mensa, due vani per spogliatoio, oltre ai servizi igienici con vani docce; al piano primo non collegato direttamente con il piano terra vi si accede a mezzo di scala esterna dalla resede esclusiva ed è a sua volta composto da terrazza coperta di accesso, ingresso, sala riunioni, disimpegno, quattro vani per ufficio e due bagni. Corredato da balcone sul lato sud-est del fabbricato accessibile sia dal locale ufficio che dalla sala riunioni. Corredato inoltre da resede esclusiva e da ampio terreno pertinenziale destinato a verde, parcheggio e viabilità. Identificato al Catasto Fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana (LU), sezione B, foglio 9, particella 8044, categoria A/10 ed al Catasto Terreni di Castelnuovo di Garfagnana (LU), foglio 2, particelle 6722, 6727, 6728, e 8042,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Fabbricato per Ufficio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Loc. Belvedere snc	323,39 mq	615,00 €/mq	€ 198.884,85	100,00%	€ 198.884,85
Valore di stima:					€ 198.884,85

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia dai visi occulti	- 20,00	%
Oneri di regolarizzazione difformità edilizie	- 15.000,00	€
Arrotondamenti	- 107,88	€

Valore finale di stima: € 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00)

Criteri di stima:

Il bene oggetto di procedura è stato 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 state le seguenti:

- 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 utilizzato si basa altresì sui valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 2° semestre dell'anno 2024 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 seguenti valori unitari:

- Valore Min: 850,00 €/mq.
- Valore Max: 1.300,00 €/mq.

Osservazioni del mercato immobiliare:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: agosto 2023

Descrizione: Uffici cat. A/10

Indirizzo: Via Francesco Azzi n. 7C

Superficie commerciale: 23,00

Prezzo: € 10.000,00 pari a 434,78 Euro/mq.

◦ COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: dicembre 2022

Descrizione: Uffici cat. A/10

Indirizzo: Via Valmaira n. 24

Superficie commerciale: 41,00

Prezzo: € 33.000,00 pari a 804,88 Euro/mq.

◦ COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: maggio 2022

Descrizione: Uffici cat. A/10

Indirizzo: Via L. Nobili n. 7

Superficie commerciale: 74,00

Prezzo: € 45.000,00 pari a 608,11 Euro/mq.

Sviluppo Valutazione:

Le superfici immobiliari dell'unità immobiliare oggetto di stima, sono state rilevate dalla planimetria catastale in atti, previa verifica a campione in loco.

Per la valutazione dell'immobile in esame sono stati utilizzati i criteri adottati a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (S.E.L.);

La superficie commerciale dell'immobile nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq. 323,39.

Dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il Valore di Massima Frequenza, al metro-quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a destinazione direzionale, sia quantificabile in:

- Valore di massima frequenza per "uffici": €/mq 615,00 circa;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 615,00 (Euro seicentoquindici/00) al mq. di Superficie Commerciale;

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal prezzo unitario si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima, e precisamente come indicato nella soprastante tabella.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si tiene a precisare che vista l'epoca di costruzione, il sottoscritto Esperto, segnala che l'immobile non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, e L.R.T. n° 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5 dicembre 1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità attuale della zona.

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

- misurazione dell'effettiva superficie 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 se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle 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 specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte 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.

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

Lucca, li 08/05/2025

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

Geom. Rinaldi Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A) Estratto della mappa catastale
- ✓ B) Visure catastali
- ✓ C) Planimetrie catastali
- ✓ D) Atto di provenienza
- ✓ E) Documentazione Fotografica
- ✓ F) Certificato destinazione urbanistica
- ✓ G) Visura Camerale società eseguita

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Fabbricato per ufficio ubicato a Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Loc. Belvedere snc

Diritti pari all'intera piena proprietà su di un fabbricato isolato libero su quattro lati di complessivi due piani fuori terra con destinazione d'uso per uffici, corredato da terreno pertinenziale della superficie catastale pari a mq. 3.626, ubicato in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Località Belvedere snc. L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione ed in completo stato di abbandono, risulta composto al piano terra da due vani per magazzino, un vano archivio, locale mensa, due vani per spogliatoio, oltre ai servizi igienici con vani docce; al piano primo non collegato direttamente con il piano terra vi si accede a mezzo di scala esterna dalla resede esclusiva ed è a sua volta composto da terrazza coperta di accesso, ingresso, sala riunioni, disimpegno, quattro vani per ufficio e due bagni. Corredato da balcone sul lato sud-est del fabbricato accessibile sia dal locale ufficio che dalla sala riunioni. Corredato inoltre da resede esclusiva e da ampio terreno pertinenziale destinato a verde, parcheggio e viabilità. Identificato al Catasto Fabbricati di Castelnuovo di Garfagnana (LU), sezione B, foglio 9, particella 8044, categoria A/10 ed al Catasto Terreni di Castelnuovo di Garfagnana (LU), foglio 2, particelle 6722, 6727, 6728, e 8042, Destinazione urbanistica: Come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 5.615 rilasciato dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 12/02/2025, i terreni ed il fabbricato in esame, nel vigente Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 25 del 14/10/2011, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "F" - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI per i quali valgono i disposti degli articoli 68 e 69 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato; ad eccezione di circa mq. 250 della particella catastale 6728 la quale risulta avere destinazione urbanistica: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" - ZONA AGRICOLA per la quale valgono i disposti degli articoli da 48 a 53 delle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato. Inoltre si precisa in base al Piano Operativo Intercomunale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 03 del 14/03/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. del 03/04/2024, tutti i terreni ed il fabbricato in esame, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E4" - ZONA AGRICOLA e per i quali valgono i disposti delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo adottato. Infine si fa presente che per quanto è stato possibile verificare, i terreni in esame non rientrano in quelle zone i cui soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco, così come previsto dalla Legge Regionale Toscana 21 marzo 2000 n° 39 e dalla Legge 21 Novembre 2000 n° 353.

Prezzo base d'asta: € 144.000,00 (Euro centoquarantaquattromila/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00

Bene N° 1 – Fabbricato per ufficio			
Ubicazione:	Castelnuovo di Garfagnana (LU) - Loc. Belvedere snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato per ufficio e terreni pertinenziali Identificato al Catasto Fabbricati Sez. B Fg. 9, Part. 8044, Categoria A/10 Identificato al Catasto Terreni Fg. 2, Part. 6722, 6727, 6728, 8042	Superficie Commerciale	323,39 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in cattivo stato di manutenzione e conservazione. In particolare l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in completo stato di abbandono. Sono stati rilevati internamente segni evidenti di umidità superficiale su pareti e soffitti, così come all'esterno sono presenti segni di umidità dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e al non utilizzo dell'immobile. Si fa presente che al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile presentava al suo interno mobili, arredi e oggetti presumibilmente di proprietà della società esecutata, così come all'esterno nei terreni di pertinenza erano presenti rifiuti di vario genere tra cui circa trenta cassonetti della spazzatura e due automobili prive di targa in stato di abbandono, pertanto se successivamente la vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento sarà eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche a cura e spesa della procedura.		
Descrizione:	Diritti pari all'intera piena proprietà su di un fabbricato isolato libero su quattro lati di complessivi due piani fuori terra con destinazione d'uso per uffici, corredato da terreno pertinenziale della superficie catastale pari a mq. 3.626, ubicato in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), Località Belvedere snc. L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione ed in completo stato di abbandono, risulta composto al piano terra da due vani per magazzino, un vano archivio, locale mensa, due vani per spogliatoio, oltre ai servizi igienici con vani docce; al piano primo non collegato direttamente con il piano terra vi si accede a mezzo di scala esterna dalla resede esclusiva ed è a sua volta composto da terrazza coperta di accesso, ingresso, sala riunioni, disimpegno, quattro vani per ufficio e due bagni. Corredato da balcone sul lato sud-est del fabbricato accessibile sia dal locale ufficio che dalla sala riunioni. Corredato inoltre da resede esclusiva e da ampio terreno pertinenziale destinato a verde, parcheggio e viabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni:

1) Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Lucca il 15/01/2008

Reg. gen. 798 - Reg. part. 142

Quota: 1/1

Importo: € 880.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giampiero PETTERUTI

Data: 31/12/2007

N° repertorio: 100.130

N° raccolta: 19.992

2) Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Lucca il 18/02/2011

Reg. gen. 2482 - Reg. part. 406

Quota: 1/1

Importo: € 22.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Emesso da: Tribunale di Lucca

Data: 29/10/2010

N° repertorio: 1.202/2010

3) Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Lucca il 24/02/2011

Reg. gen. 2802 - Reg. part. 447

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Emesso da: Tribunale di Lucca

Data: 18/01/2011

N° repertorio: 93

Trascrizioni:

1) Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Lucca il 16/09/2024

Reg. gen. 15370 - Reg. part. 11692

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Emesso da: Tribunale di Lucca

Data: 05/08/2024

N° repertorio: 3.518