

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

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

A locale commerciale a CAPANNORI VIA DEI BOCCHI 301, frazione SEGROMIGNO IN PIANO, della superficie commerciale di **408,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]

Trattasi di locale commercial ad uso pub/bar, posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in Comune di Capannori, fraz. Segromigno in Piano, via dei Bocchi n. 301.

Vi si accede tramite ampio cancello carrabile dalla via dei Bocchi, attraverso la resede del fondo descritto nel lotto 2 (terreno rappresentato dalla particella 1366), tramite rampa si accede al piano primo.

Si accede al fondo tramite ampia apertura sulla terrazza. Il fondo si sviluppa sull'intero piano del fabbricato ed è corredato su due lati da ampia terrazza.

Si compone di ampio locale adibito a sala bar/pub o simili, cucina, dispensa/produzione pizza, servizi igienici e altri locali ad uso ripostiglio.

Il fondo in oggetto risulta in normali condizioni di uso e manutenzione, molto luminoso, dotato ampie superfici vetrate. Internamente, risultano presenti varie pannellature facenti parte dell'arredamento, tutte le tramezzature interne sono in legno/cartongesso. I pavimenti sono in ceramica di vecchio tipo, l'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canalina di pvc esterna. Sono presenti dei condizionatori a parete. Gli infissi sono in alluminio di colore grigio. Si precisa che il locale ad uso ripostiglio con accesso dalla terrazza non è stato visionato/ispezionato, in quanto non accessibile alla data del sopralluogo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alle forniture pubbliche di acqua ed energia elettrica,

ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,90/2,95 ml. circa ove rilevata;
- superficie principale pari a 330,00mq. circa – ufficio;
- superficie accessoria pari a 130,00mq. circa – ingresso; e

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:



- foglio 45 particella 1368 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.630,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei Bocchi n. 301, piano: 1°, intestato a al giusto conto, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/06/2002 Pratica n. 133249 in atti dal 17/06/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5001.1/2002) Coerenze: con beni residui della società esecutata.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1368 sub. 9, deriva dalle particella 1368 sub. 6 e sub. 7.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	408,00 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:	€. 362.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 289.000,00
Data della valutazione:	15/11/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4 anni, stipulato il 15/07/2020, con scadenza il 14/07/2024, registrato il 24/08/2020 a Lucca ai nn. 3085 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 12.000,00 annui



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: *Nessuna.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/05/2004 a firma di notaio Gigliotti Concetta ai nn. rep. 16788 di repertorio, iscritta il 18/05/2004 a Lucca ai nn. 2102 di registro particolare, a favore di Cassa di Risparmio di Volterra SPA, contro [REDACTED] derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €. 620.000,00.

Importo capitale: €. 310.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/12/2010 a firma di notaio Gigliotti Concetta ai nn. rep. 28713 di repertorio, iscritta il 10/12/2010 a Lucca ai nn. 4246 di registro particolare, a favore di Cassa di Risparmio di Volterra SPA, contro [REDACTED] derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €. 90.000,00.

Importo capitale: €. 45.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. rep. 1183 di repertorio, trascritta il 06/04/2023 a Lucca ai nn. 4436 di registro particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI DI TUTELA :

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i **vigenti** vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE:

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore della società esecutata non risulta essere costituito un Condominio.

Si ricorda, comunque, che come previsto dalla normativa vigente, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.



SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione non sono ipotizzabili poiché dipendono essenzialmente dal tipo di conduzione dei possessori.
- 2) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto CTU, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Sviluppo Valutazione".

LIMITI ED ASSUNZIONI:

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

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.

Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.



Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.

Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

INOLTRE:

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

la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;

il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono pervenuti come segue:

- alla società [redacted] gli immobili rappresentati la C.F. nel foglio 45, particella 1368 sub 9 (ex particella 1368 sub 6 e 7), particella 1368 sub 12 (ex particelle graffate 1368 sub 5 e 1361) e particella 1366 sono pervenuti per atto di scissione ai rogiti del Notaio Monaco Fabio del 23/07/1999 repertorio 20307, trascritto a Lucca in data 03/08/1999 al n. 7818 di registro particolare, dalla [redacted] con sede in Capannori (LU)

- alla società [redacted] il terreno rappresentato dalle particelle 604 e 603, erano pervenute per atto di conferimento in società ai rogiti del Notaio Barsanti Massimo del 07/09/1979 repertorio 3776, trascritto a Lucca in data 20/09/1979 al n. 6873 di registro particolare, dal sig. [redacted] nato a [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **216**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione officina meccanica, presentata il 18/03/1968 con il n. 4370 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/04/1968 con il n. 216 di protocollo

Concessione Edilizia N. **1847**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di cancello scorrevole, presentata il 23/12/1980 con il n. 25152 di protocollo di protocollo, rilasciata il 17/02/1981 con il n. 1847 di protocollo

Sanatoria Edilizia N. **5608**, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione, cambio destinazione e ampliamento, presentata il 30/09/1986 con il n. 37032 di protocollo di protocollo, rilasciata il 02/07/2001 con il n. 5608 di protocollo.

Trattasi di Domanda di Condono Edilizio presentato ai sensi della Legge 47/85

Attestazione di Conformità mediante rilascio di Autorizzazione Edilizia N. **A00/0336**, intestata a [REDACTED] per lavori di sanatoria opere interne, presentata il 24/08/2000 con il n. 46944 di protocollo di protocollo, rilasciata il 02/07/2001 con il n. A00/0336 di protocollo

D.I.A. N. **15991**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione impianto smaltimento liquami, presentata il 17/03/1998 con il n. 15991 di protocollo di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **216**, intestata a [REDACTED] per lavori di adeguamento statico, presentata il 02/04/1998 con il n. 19109 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/04/1998 con il n. 216 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessun piano vigente, in forza di delibera APPROVATO con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 06.07.2016, l'immobile ricade in zona Art. 22 Aree a prevalente destinazione di servizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le parti di territorio per insediamenti di servizio assimilate alle zone D del D.M.1444/68. Anche quando non espressamente individuata sulle tavole grafiche del R.U. è posta a carico dei proprietari dei lotti la realizzazione di spazi pubblici, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore al 10% della superficie totale dell'Ambito Normativo per gli interventi nelle aree di completamento; nel caso di ampliamenti in quelle di saturazione tale obbligo vige per gli ampliamenti di superficie edificata (SE), con riferimento all'area asservita alla nuova edificazione. Tale superficie non potrà comunque essere inferiore ai minimi previsti dal D.M. 1444/68. Quando gli spazi pubblici non sono individuati graficamente, in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale. Gli spazi pubblici eventualmente individuati all'interno dell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici ed hanno indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di progetto. Tali zone sono suddivise in: - Aree di saturazione - Aree di completamento - Aree di sosta camper (*) Servizio di Saturazione Sono quelle zone diffuse sul territorio dotate di opere di urbanizzazione con prevalente destinazione a servizi nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 5 con riferimento alle seguenti categorie funzionali e con le limitazioni alle grandi e medie strutture commerciali di cui al successivo art. 23: e) servizio e direzionale b) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio (art. 99 c.1 lettera c); f) commerciale all'ingrosso e depositi (art. 99 c.1 lettera f). Negli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente di cui ai successivi paragrafi, le soluzioni progettuali dovranno tendere a compattare il tessuto insediativo evitando il potenziamento dell'edificato diffuso. Edifici esistenti a

destinazione servizio Per gli edifici esistenti come definiti all'art. 4 aventi le destinazioni ammesse dal presente articolo ed elencate al precedente paragrafo, sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio fino alla concorrenza della superficie accessoria prevista dall'art. 11 punto 5 delle presenti norme, oltre all'ampliamento della superficie edificata (SE). Quest'ultimo intervento deve essere esclusivamente finalizzato al mantenimento dell'attività di servizio esistente e non ammette il frazionamento immobiliare. Nuove unità immobiliari potranno essere realizzate, su unità ampliate successivamente alla data di adozione delle presenti norme, purché siano trascorsi almeno tre anni dalla successiva data di agibilità. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nella resede. Per adeguare e consolidare le attività di servizio esistenti sono ammessi ampliamenti degli edifici, anche mediante sopraelevazione fino all'altezza dell'edificio HMax consentita; l'ampliamento della superficie edificata (SE) è consentito nella seguente misura: - per la superficie inferiore a 200 mq. ampliamento massimo di ulteriori 200 mq; - per la superficie compresa tra 201 e 1.000 mq. ampliamento massimo del 50%; - per la superficie eccedente i 1.000 mq. ampliamento massimo del 30%. Per le attività di servizio di cui all'art. 5 delle presenti norme, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, le pertinenze potranno essere assentiti nel rispetto dei seguenti parametri: - IC 60% - H max ml 10,00 - Distanza dai confini 5,00 ml; nel caso in cui la zona sia adiacente ad un'area destinata ad uso pubblico, sottoposta pertanto a possibile procedura espropriativa o comunque di acquisizione pubblica, la distanza prescritta deve essere osservata anche rispetto al limite di zona urbanistica, al fine di salvaguardare il corretto utilizzo pubblico dell'area; - Per i volumi tecnici e pertinenziali distanza dai confini 5,00 ml oppure sul limite di proprietà tramite accordo registrato e trascritto dai proprietari confinanti, fatta eccezione per le zone a destinazione d'uso pubblica; - Distanza dalle strade pubbliche 10,00 ml, riducibile fino a 5,00 ml nei casi di ampliamento per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura - Distanza di 10,00 ml tra pareti finestrate come prescritto dal D.M. 2/4/68 n° 1444. E' consentita la possibilità di realizzare un alloggio per il custode della superficie massima di mq 130 utili solo per complessi di destinazione a servizi di superficie uguale o maggiore 5.000 mq Coperti. Prima del rilascio del relativo permesso di costruire deve essere stipulato atto d'obbligo registrato e trascritto che vincoli l'unità abitativa al relativo complesso immobiliare. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo, che deve contenere la verifica di assoggettabilità a VAS; Il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, e la descrizione delle tecniche e materiali impiegati; deve altresì prevedere l'individuazione e l'eliminazione di tutti gli elementi di degrado presenti nell'area di pertinenza degli insediamenti e, se necessario, predisporre le opere di mitigazione degli effetti negativi connessi con l'esercizio dell'attività. Considerato il tipo di funzione, particolare cura dovrà essere data allo studio dei parcheggi e della mobilità. Edifici esistenti a destinazione produttiva Per gli edifici esistenti come definiti all'art. 4 sono consentiti, con intervento edilizio diretto e senza incremento del numero di unità immobiliari per destinazioni diverse da quelle consentite nel presente articolo opere di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, realizzazione di pertinenze e volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio fino alla concorrenza della superficie accessoria prevista dall'art. 11 punto 5 delle presenti norme. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero della superficie edificabile (SE) preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di copertura pari al 60%, con altezza dell'edificio di ml 10,00, distanza dai confini non inferiore a ml 5,00, distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 10,00 ml, riducibile fino a 5,00 ml per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura. E' ammesso il frazionamento delle unità immobiliari per le destinazioni ammesse

nel presente articolo - In tali zone è altresì ammesso il mantenimento e l'adeguamento dell'immobile agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente per la funzione in atto delle attività produttive esistenti, non incompatibili con il contesto territoriale e delle attività turistico-ricettiva di cui art. 5. Nuove attività industriali e artigianali, potranno essere consentite negli edifici esistenti già con la stessa destinazione d'uso, a condizione che non venga aumentato il numero di unità immobiliari e che sia documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale, nella quale si dimostri: - che non vengano previste emissioni in atmosfera da attività ed impianti che non siano elencati nella parte I dell'Allegato IV alla parte V del D.Lgs. n. 152/2006 - che i valori limite di immissione dei rumori nell'ambiente, generati dalla nuova attività, siano contenuti nei limiti del piano della classificazione acustica comunale, per la relativa zona di appartenenza senza opere di mitigazione acustica poste all'esterno dell'edificio; a tal fine è fatto obbligo di presentare la documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447; - che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente; - che si dimostri la sostenibilità del traffico veicolare indotto dalla nuova attività sulla viabilità esistente, sia in termini quantitativi che per dimensione dei mezzi di trasporto delle merci prodotte e delle materie prime. - che si verifichi la reale disponibilità idrica in funzione delle attività insediate e le possibili fonti di approvvigionamento come specificato all'art. 53.2.1: si dovrà privilegiare, ove tecnicamente possibile, l'allaccio alla rete acquedottistica per usi idropotabili Interventi a fini residenziali Per gli edifici esistenti con destinazione produttiva e artigianale, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali, dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 28 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici esistenti con destinazione a servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...) e n. 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi è consentito il cambio di destinazione anche a fini abitativi, nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà. Negli interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenziale, è ammesso il recupero della superficie edificata (SE) preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq, con le seguenti procedure: - per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto; - per il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 600 e inferiore a mq 1000 intervento edilizio soggetto all'approvazione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di una quota di standard urbanistici nella misura di mq 18 per mc 100 di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico ed il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale; - per il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 1000 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con verifica di assoggettabilità a VAS e con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale. Per tutti gli interventi di ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml 10,00, la distanza dai confini non inferiore a ml 5,00, la distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 10,00 ml, riducibile fino a 5,00



ml per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura. Le unità residenziali possono avere una superficie utile abitabile inferiore a 45 mq se in grado di garantire n° 2 posti auto per ogni nuova unità. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. Per le unità immobiliari già esistenti ad uso abitativo sono ammessi gli interventi indicati nell'art. 20 "saturazione". . SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione di un vano ad uso ripostiglio in cucina e modifiche interne mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie al fine di realizzare un vano adiacente la cucina (sembra sia adibito a zona di produzione pizze), demolizione di una parete divisoria e realizzazione di una piccola doccia in adiacenza ai servizi igienici, con altezza inferiore ai minimi previsti. La cucina non rispetta i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente, pertanto deve essere ripristinata la destinazione legittimata dai titoli abilitativi rintracciati. Per la realizzazione delle pareti divisorie deve essere presentata una CILA tardiva, salvo il rispetto dei requisiti minimi previsti per l'attività svolta/autorizzata. Si rileva una differenza nelle misure interne rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici legittimati, presumibilmente dovuta alla presenza di arredi e pannellature presenti nel fondo al momento del sopralluogo. Si precisa che ove è stata rilevata l'altezza risulta inferiore a quella riportata negli elaborati grafici legittimati, in un caso non rientra nella tolleranza. Presumibilmente è dovuto alla presenza di pannellature nel soffitto. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino del vano ripostiglio con smontaggio della cucina (elettrodomestici) - costo puramente indicativo: € 2.000,00
- Presentazione della CILA tardiva - costo puramente indicativo: € 1.500,00
- sanzione amministrativa per CILA tardiva - indicativo: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne, come da descrizione nel paragrafo conformità edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetria catastale a variazione per aggiornamento - costo puramente indicativo: € 650,00
- diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENE IN CAPANNORI VIA DEI BOCCHI 301, FRAZIONE SEGROMIGNO IN PIANO

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a CAPANNORI VIA DEI BOCCHI 301, frazione SEGROMIGNO IN PIANO, della superficie commerciale di **408,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████). Trattasi di locale commerciale ad uso pub/bar, posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in Comune di Capannori, fraz. Segromigno in Piano, via dei Bocchi n. 301.

Vi si accede tramite ampio cancello carrabile dalla via dei Bocchi, attraverso la resede del fondo descritto nel lotto 2 (terreno rappresentato dalla particella 1366), tramite rampa si accede al piano primo.

Si accede al fondo tramite ampia apertura sulla terrazza. Il fondo si sviluppa sull'intero piano del fabbricato ed è corredato su due lati da ampia terrazza.

Si compone di ampio locale adibito a sala bar/pub o simili, cucina, dispensa/produzione pizza, servizi igienici e altri locali ad uso ripostiglio.

Il fondo in oggetto risulta in normali condizioni di uso e manutenzione, molto luminoso, dotato ampie superfici vetrate. Internamente, risultano presenti varie pannellature facenti parte dell'arredamento, tutte le tramezzature interne sono in legno/cartongesso. I pavimenti sono in ceramica di vecchio tipo, l'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canalina di pvc esterna. Sono presenti dei condizionatori a parete. Gli infissi sono in alluminio di colore grigio. Si precisa che il locale ad uso ripostiglio con accesso dalla terrazza non è stato visionato/ispezionato, in quanto non accessibile alla data del sopralluogo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alle fomiture pubbliche di acqua ed energia elettrica,

ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,90/2,95 ml. circa ove rilevata;
- superficie principale pari a 330,00mq. circa – ufficio;
- superficie accessoria pari a 130,00mq. circa – ingresso; e

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di varia. Identificazione catastale:



- foglio 45 particella 1368 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 4.630,00 Euro, indirizzo catastale: Via dei Bocchi n. 301, piano: 1°, intestato a al giusto conto, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 17/06/2002 Pratica n. 133249 in atti dal 17/06/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5001.1/2002) Coerenze: con beni residui della società esecutata.
Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1368 sub. 9, deriva dalle particella 1368 sub. 6 e sub. 7.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lammari - Marlia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale commercial ad uso pub/bar, posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in Comune di Capannori, fraz. Segromigno in Piano, via dei Bocchi n. 301.

Vi si accede tramite ampio cancello carrabile dalla via dei Bocchi, attraverso la resede del fondo descritto nel lotto 2 (terreno rappresentato dalla particella 1366), tramite rampa si accede al piano primo.

Si accede al fondo tramite ampia apertura sulla terrazza. Il fondo si sviluppa sull'intero piano del fabbricato ed è corredato su due lati da ampia terrazza.

Si compone di ampio locale adibito a sala bar/pub o simili, cucina, dispensa/produzione pizza, servizi igienici e altri locali ad uso ripostiglio.

Il fondo in oggetto risulta in normali condizioni di uso e manutenzione, molto luminoso, dotato ampie superfici vetrate. Internamente, risultano presenti varie pannellature facenti parte dell'arredamento, tutte le tramezzature interne sono in legno/cartongesso. I pavimenti sono in ceramica di vecchio tipo, l'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canalina di pvc esterna. Sono presenti dei condizionatori a parete. Gli infissi sono in alluminio di colore grigio. Si precisa che il locale ad uso ripostiglio con accesso dalla terrazza non è stato visionato/ispezionato, in quanto non accessibile alla data del sopralluogo.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,90/2,95 ml. circa ove rilevata;
- superficie principale pari a 330,00mq. circa – ufficio;
- superficie accessoria pari a 130,00mq. circa – ingresso; e

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

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
superficie principale	330,00	x	100 %	=	330,00
superficie accessoria (ripostigli magazzini servizi igienici ecc.)	130,00	x	60 %	=	78,00
Totale:	460,00				408,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento 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



valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 2° sem. 2022;

Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, in zona prevalentemente residenziale ed agricola e quindi non commerciale, considerato l'ubicazione al 1° piano, con accesso "difficoltoso", la poca visibilità, considerato la destinazione d'uso del fabbricato cui è inserito, e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad € 1.000,00/mq.. In fase di calcolo della superficie si è tenuto conto della destinazione principale (locale commerciale) e della destinazione accessoria (ripostigli, magazzini, servizi igienici ecc.), applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

In relazione al contratto di locazione in essere il sottoscritto premette:

- trattasi di locale commerciale ad uso pub/bar, posto al piano primo di un più ampio fabbricato sito in Comune di Capannori, fraz. Segromigno in Piano, via dei Bocchi n. 301. Risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio n. 45 particella 1368 sub. 9 categ. D/8, con la rendita di € 4.630,00.

- che attualmente è in essere un contratto di locazione tra la proprietà dell'immobile (società esecutata) ed un'altra società, per un canone annuo pari ad € 12.000,00 (dodicimila/00). Contratto con decorrenza in data 15/07/2020 e scadenza il 14/07/2024.

- che quanto rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023), per fondi commerciali con stato di manutenzione normale, riporta un valore minimo al mq. per mese pari ad € 5,30 ed un valore massimo al mq. per mese pari ad € 8,40.

- che da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona, si riporta:

a) negozio di mq. 83 in Segromigno in Piano via dei Bocchi richiesta affitto € 950,00 (semi nuovo) - agenzia immobiliare Mediocasa Lucca sud di Concioni Andrea; richiesta al mq. € 11,45.

b) locale commerciale di mq. 310 in Camigliano Stradone di Camigliano richiesta affitto € 1.500,00 (stesse caratteristiche immobile esecutato) - agenzia immobiliare Fusca intermediazioni immobiliari; richiesta al mq. € 4,83.

c) locale commerciale di mq. 116 in Lamnari viale Europa (in prossimità dell'incrocio con via dei Bocchi), richiesta affitto € 1.300,00 (necessità lavori di ammodernamento) - agenzia immobiliare Studio Affitti di Marco Catelli; richiesta al mq. € 11,20.

Tutto ciò premesso, considerando lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, l'epoca di realizzazione, l'ubicazione (posto al 1° piano), l'ampia superficie a disposizione, si può ipotizzare un valore medio al mq. per mese pari ad € 4,50. (valore sicuramente prudenziale), avremo quindi un canone mensile di circa € 1.836,00, arrotondato a cifra tonda ad € 1.800,00. Per tanto il sottoscritto esperto, pur avendo calcolato i suddetti valori in modo prudenziale, ritiene che il canone di locazione attuale, non sia congruo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 408,00 x 1.000,00 = 408.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 408.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 408.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento 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
- valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 2° sem. 2022;
- Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Capannori, agenzie di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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;

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 15 di 31

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a CAPANNORI VIA DEI BOCCHI 301, frazione SEGROMIGNO IN PIANO, della superficie commerciale di **94,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]

Trattasi di locale ad uso ufficio, posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in Comune di Capannori, fraz. Segromigno in Piano, via dei Bocchi n. 301.

Vi si accede tramite ampio cancello carrabile dalla via dei Bocchi, attraverso la resede (terreno), tramite ampio ingresso.

Si accede all'ufficio da ampia apertura posta sull'ingresso. Si compone di un unico ampio vano ad uso ufficio, in normali condizioni di uso e manutenzione, molto luminoso, dotato ampie superfici vetrate. Internamente, l'ufficio risulta intonacato, con pavimenti in ceramica, l'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canalina di pvc esterna. Gli infissi sono in alluminio di colore grigio. Complessivamente l'immobile risulta in normali condizioni di uso e manutenzione.

Si precisa che dall'ingresso di proprietà, si accede al fondo adiacente (altra proprietà) rappresentato al C.F. Nel foglio 45 particella 1368 sub. 4.

L'ufficio risulta corredato dal terreno ad uso resede, posto di fronte al fondo di cui sopra, di cui ne fa parte integrante. Dette terreno risulta completamente pavimentato ed adibito ad esposizione di auto. Il terreno risulta rappresentato al C.T., nel foglio 45 particella 1366

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 58,00mq. circa – ufficio;
- superficie interna netta pari a 19,00mq. circa – ingresso;
- superficie commerciale pari a 63,00mq. circa – ufficio;
- superficie commerciale pari a 21,00mq. circa – ingresso; e
- terreno a resede superficie catastale 250 mq.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:



- foglio 45 particella 1366 (catasto terreni), qualita/classe semin irr arb 1, superficie 250, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,61 €, indirizzo catastale: Via dei Bocchi , intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/1997 in atti dal 07/05/1997 (n. 1498.3/1997)

Coerenze: con via dei Bocchi, con la particella 1368 sub. 12, salvo se altri.

Terreno, di fatto resede dell'ufficio.

- foglio 45 particella 1368 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 466,10 Euro, indirizzo catastale: Via dei Bocchi n. 301, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 09/02/2009 Pratica n. LU0021121 in atti dal 09/02/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1837.1/2009)

Coerenze: con via dei Bocchi, con la particella 1366 e residui beni della società eseguita, salvo se altri.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1368 sub. 12 deriva dalla particella 1368 sub. 5, 1361 e 1372, graffate.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,30 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:	€. 87.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data della valutazione:	15/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da FANINI AUTO srl senza alcun titolo

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: *Nessuna.*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **216**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione officina meccanica, presentata il 18/03/1968 con il n. 4370 di protocollo di protocollo, rilasciata il 08/04/1968 con il n. 216 di protocollo

Concessione Edilizia N. **1847**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di cancello scorrevole, presentata il 23/12/1980 con il n. 25152 di protocollo di protocollo, rilasciata il 17/02/1981 con il n. 1847 di protocollo

D.I.A. N. **D08/1014**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere interne, presentata il 31/10/2008 con il n. 73634 di protocollo di protocollo.

Allegata alla suddetta D.I.A. vi è: - comunicazione inizio lavori presentata in data 12/01/2009 protocollo n. 1721; e - certificato di conformità presentato in data 10/02/2009 protocollo n. 10236.

D.I.A. N. **15991**, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione impianto smaltimento liquami, presentata il 17/03/1998 con il n. 15991 di protocollo di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **216**, intestata a [REDACTED] per lavori di adeguamento statico, presentata il 02/04/1998 con il n. 19109 di protocollo di protocollo, rilasciata il 30/04/1998 con il n. 216 di protocollo

D.I.A. N. **315**, intestata a [REDACTED] per lavori di frazionamento in due unità uso ufficio, presentata il 20/04/2004 con il n. 24348 di protocollo di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera APPROVATO con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 06.07.2016., Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le parti di territorio per insediamenti di servizio assimilate alle zone D del D.M.1444/68. Anche quando non espressamente individuata sulle tavole grafiche del R.U. è posta a carico dei proprietari dei lotti la realizzazione di spazi pubblici, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore al 10% della superficie totale dell'Ambito Normativo per gli interventi nelle aree di completamento; nel caso di ampliamenti in quelle di saturazione tale obbligo vige per gli ampliamenti di superficie edificata (SE), con riferimento all'area asservita alla nuova edificazione. Tale superficie non potrà comunque essere inferiore ai minimi previsti dal D.M. 1444/68. Quando gli spazi pubblici non sono individuati graficamente, in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale. Gli spazi pubblici eventualmente individuati all'interno dell'Ambito Normativo concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici ed hanno indicativo per la forma e l'ubicazione che dovranno essere precisate in sede di progetto. Tali zone sono suddivise in: - Aree di saturazione - Aree di completamento - Aree di sosta camper (*) Servizio di Saturazione Sono quelle zone diffuse sul territorio dotate di opere di urbanizzazione con prevalente destinazione a servizi nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 5 con riferimento alle seguenti categorie funzionali e con le limitazioni alle grandi e medie strutture commerciali di cui al successivo art. 23: e) servizio e direzionale h) industriale artigianale, limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza secondo i parametri dell'art. 48 del R.E.) e n. 7 (artigianato di servizio); c) commerciale al dettaglio (art. 99 c.1 lettera c); f) commerciale all'ingrosso e depositi (art. 99 c.1 lettera f). Negli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente di cui ai successivi paragrafi, le soluzioni progettuali dovranno tendere a compattare il tessuto insediativo evitando il potenziamento

ammesse nel presente articolo - In tali zone è altresì ammesso il mantenimento e l'adeguamento dell'immobile agli standard minimi richiesti dalla normativa vigente per la funzione in atto delle attività produttive esistenti, non incompatibili con il contesto territoriale e delle attività turistico-ricettiva di cui art. 5. Nuove attività industriali e artigianali, potranno essere consentite negli edifici esistenti già con la stessa destinazione d'uso, a condizione che non venga aumentato il numero di unità immobiliari e che sia documentata la compatibilità con il contesto urbano esistente, attraverso una valutazione di sostenibilità ambientale, nella quale si dimostri: - che non vengano previste emissioni in atmosfera da attività ed impianti che non siano elencati nella parte I dell'Allegato IV alla parte V del D.Lgs. n. 152/2006 - che i valori limite di immissione dei rumori nell'ambiente, generati dalla nuova attività, siano contenuti nei limiti del piano della classificazione acustica comunale, per la relativa zona di appartenenza senza opere di mitigazione acustica poste all'esterno dell'edificio; a tal fine è fatto obbligo di presentare la documentazione previsionale di impatto acustico ai sensi della legge 26 ottobre 1995, n. 447; - che sia previsto e preventivamente autorizzato ai sensi di legge la raccolta e lo smaltimento dei reflui industriali, di acque reflue urbane, e delle acque meteoriche di dilavamento contaminate; qualora sia presente la fognatura pubblica sarà obbligatorio l'allacciamento alla stessa e lo scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ente gestore, per la verifica della sostenibilità della condotta ricevente; - che si dimostri la sostenibilità del traffico veicolare indotto dalla nuova attività sulla viabilità esistente, sia in termini quantitativi che per dimensione dei mezzi di trasporto delle merci prodotte e delle materie prime. - che si verifichi la reale disponibilità idrica in funzione delle attività insediate e le possibili fonti di approvvigionamento come specificato all'art. 53.2.1: si dovrà privilegiare, ove tecnicamente possibile, l'allaccio alla rete acquedottistica per usi idropotabili Interventi a fini residenziali. Per gli edifici esistenti con destinazione produttiva e artigianale, inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali, dismessi da almeno tre anni e per quelli per i quali l'opportunità della dismissione venga accertata e regolata quanto a tempistiche e modalità mediante specifici accordi stipulati con l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle direttive contenute nell'art. 28 della disciplina del P.I.T., nonché per gli edifici esistenti con destinazione a servizio e direzionale, industriale artigianale limitatamente alle sottocategorie funzionali n. 2 (laboratori artigianali compatibili con la residenza ecc...) e n. 7 (artigianato di servizio), commerciale al dettaglio, all'ingrosso e depositi è consentito il cambio di destinazione anche a fini abitativi, nell'ambito di un intervento organico esteso a tutta l'area di proprietà. Negli interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a residenziale, è ammesso il recupero della superficie edificata (SE) preesistente purché nel limite massimo derivante dall'applicazione sull'area oggetto di intervento di un indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq, con le seguenti procedure: - per il recupero di una superficie edificata (SE) inferiore a mq 600 è consentito l'intervento edilizio diretto; - per il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 600 e inferiore a mq 1000 intervento edilizio soggetto all'approvazione di un progetto unitario che preveda la realizzazione di una quota di standard urbanistici nella misura di mq 18 per mc 100 di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico ed il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche può essere consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale; - per il recupero di una superficie edificata (SE) uguale o superiore a mq 1000 o in presenza di opere di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sottoposto a Piano Attuativo con verifica di assoggettabilità a VAS e con previsione di standard urbanistici nella misura di 18 mq per 100 mc di volumetria realizzata, almeno la metà dei quali destinati a parcheggio pubblico e il rimanente a verde pubblico attrezzato; in luogo della realizzazione diretta delle opere pubbliche è consentita la loro conversione monetaria secondo i limiti e le modalità previsti dallo specifico regolamento Comunale. Per tutti gli interventi di ricostruzione, le altezze massime dovranno essere congruenti con l'intorno edificato e in ogni caso non superiori a ml 10,00, la distanza dai confini non inferiore a ml 5,00, la distanza dalle strade pubbliche non inferiore a 10,00 ml, riducibile fino a 5,00



ml per l'allineamento con i fabbricati esistenti, previo parere dell'ente preposto alla tutela dell'infrastruttura. Le unità residenziali possono avere una superficie utile abitabile inferiore a 45 mq se in grado di garantire n° 2 posti auto per ogni nuova unità. Qualora l'intervento sia finalizzato alla realizzazione di quattro o più alloggi, almeno la metà delle unità abitative dovrà avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 60. Per le unità immobiliari già esistenti ad uso abitativo sono ammessi gli interventi indicati nell'art. 20 "saturazione". . SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva una differenza nelle misure interne rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici legittimati, presumibilmente dovuta alla presenza di arredi e pannellature presenti nel fondo al momento del sopralluogo. Il terreno ad uso di resede risulta completamente pavimentato, non sono stati rintracciati titoli edilizi, pertanto dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria/PDC in sanatoria, facendo particolare riferimento alla normativa vigente sulle superfici impermeabili/permeabili. Ove non è possibile sanare l'abuso realizzato dovrà essere ripristinato lo stato preesistente. (normativa di riferimento: L.R. 65/2014)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione SCIA/PDC in sanatoria e/o ripristino stato preesistente - costo puramente indicativo: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il terreno, risulta rappresentato al C.T., ma di fatto è la resede del fondo adiacente, deve essere passato all'Urbano con tipo mappale e successivamente deve essere presentata la nuova planimetria catastale a variazione che comprenda la resede, ed infine deve essere aggiornato l'elaborato planimetrico in atti.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione tipo mappale - costo puramente indicativo: € 600,00
- presentazione planimetria catastale a variazione ed elaborato planimetrico - costo puramente indicativo: € 600,00
- diritti catastali - indicativo: € 150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ





BENI IN CAPANNORI VIA DEI BOCCHI 301, FRAZIONE SEGROMIGNO IN PIANO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CAPANNORI VIA DEI BOCCHI 301, frazione SEGROMIGNO IN PIANO, della superficie commerciale di **94,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDAZIONE]. Trattasi di locale ad uso ufficio, posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in Comune di Capannori, fraz. Segromigno in Piano, via dei Bocchi n. 301.

Vi si accede tramite ampio cancello carrabile dalla via dei Bocchi, attraverso la resede (terreno), tramite ampio ingresso.

Si accede all'ufficio da ampia apertura posta sull'ingresso. Si compone di un unico ampio vano ad uso ufficio, in normali condizioni di uso e manutenzione, molto luminoso, dotato ampie superfici vetrate. Internamente, l'ufficio risulta intonacato, con pavimenti in ceramica, l'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canalina di pvc esterna. Gli infissi sono in alluminio di colore grigio. Complessivamente l'immobile risulta in normali condizioni di uso e manutenzione.

Si precisa che dall'ingresso di proprietà, si accede al fondo adiacente (altra proprietà) rappresentato al C.F. Nel foglio 45 particella 1368 sub. 4.

L'ufficio risulta corredato dal terreno ad uso resede, posto di fronte al fondo di cui sopra, di cui ne fa parte integrante. Dette terreno risulta completamente pavimentato ed adibito ad esposizione di auto. Il terreno risulta rappresentato al C.T., nel foglio 45 particella 1366

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizioni di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;
- superficie interna netta pari a 58,00mq. circa – ufficio;
- superficie interna netta pari a 19,00mq. circa – ingresso;
- superficie commerciale pari a 63,00mq. circa – ufficio;
- superficie commerciale pari a 21,00mq. circa – ingresso; e
- terreno a resede superficie catastale 250 mq.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 1366 (catasto terreni), qualità/classe semin irr arb 1, superficie 250, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,61 €, indirizzo catastale: Via dei Bocchi, intestato a al giusto conto, derivante da FRAZIONAMENTO del 07/05/1997 in atti dal 07/05/1997 (n. 1498.3/1997)



Coerenze: con via dei Bocchi, con la particella 1368 sub. 12, salvo se altri.
Terreno, di fatto resede dell'ufficio.

- foglio 45 particella 1368 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 466,10 Euro, indirizzo catastale: Via dei Bocchi n. 301, piano: T, intestato a al giusto conto, derivante da VARIAZIONE del 09/02/2009 Pratica n. LU0021121 in atti dal 09/02/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1837.1/2009)

Coerenze: con via dei Bocchi, con la particella 1366 e residui beni della società eseguita, salvo se altri.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che la particella 1368 sub. 12 deriva dalla particella 1368 sub. 5, 1361 e 1372, graffate.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lammari - Marlia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale ad uso ufficio, posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito in Comune di Capannori, fraz. Segromigno in Piano, via dei Bocchi n. 301.

Vi si accede tramite ampio cancello carrabile dalla via dei Bocchi, attraverso la resede (terreno), tramite ampio ingresso.

Si accede all'ufficio da ampia apertura posta sull'ingresso. Si compone di un unico ampio vano ad uso ufficio, in normali condizioni di uso e manutenzione, molto luminoso, dotato ampie superfici vetrate. Internamente, l'ufficio risulta intonacato, con pavimenti in ceramica, l'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte in canalina di pvc esterna. Gli infissi sono in alluminio di colore grigio. Complessivamente l'immobile risulta in normali condizioni di uso e manutenzione.

Si precisa che dall'ingresso di proprietà, si accede al fondo adiacente (altra proprietà) rappresentato al C.F. Nel foglio 45 particella 1368 sub. 4.

L'ufficio risulta corredato dal terreno ad uso resede, posto di fronte al fondo di cui sopra, di cui ne fa parte integrante. Dette terreno risulta completamente pavimentato ed adibito ad esposizione di auto. Il terreno risulta rappresentato al C.T., nel foglio 45 particella 1366

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in normali condizione di uso, conservazione e manutenzione, allacciata alle forniture pubbliche di acqua, energia elettrica e gas metano, ed i suoi dati tecnici essenziali, tutti rilevati dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

- altezza utile interna pari a 2,70ml. circa;

- superficie interna netta pari a 58,00mq. circa – ufficio;
- superficie interna netta pari a 19,00mq. circa – ingresso;
- superficie commerciale pari a 63,00mq. circa – ufficio;
- superficie commerciale pari a 21,00mq. circa – ingresso; e
- terreno a resede superficie catastale 250 mq.

Si precisa infine che non è stato rintracciato, quindi se ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica, dell'unità immobiliare in esame. Pertanto se necessario la sua redazione resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario del bene.

L'immobile originario è stato edificato in data antecedente l'emanazione della normativa di requisiti acustici e sembra che la sua ristrutturazione non richiedesse il rispetto di tali requisiti. Comunque non è stata rintracciata nessuna certificazione in merito per cui non è possibile, in assenza di accertamenti strumentali, dire se il fabbricato rispetti o meno i requisiti acustici e se sia presente o meno l'eventuale materiale isolante.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 23/10/2005 data di emanazione delle norme antisismiche nelle costruzioni.

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
ufficio	63,00	x	100 %	=	63,00
ingresso	21,00	x	30 %	=	6,30
terreno a resede	250,00	x	10 %	=	25,00
Totale:	334,00				94,30

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento 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
 valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 2° sem. 2022;
 Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo in oggetto, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione, in zona prevalentemente residenziale ed agricola, considerato la destinazione d'uso del fabbricato cui è inserito, del terreno adiacente adibito a resede, dell'ingresso (se pur di proprietà) usato per accedere ad altre u.i di diversa proprietà e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad € 950,00/mq.. In fase di calcolo della superficie si è tenuto conto della destinazione principale (ufficio) e della destinazione accessoria (ingresso), applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,30	x	1.000,00	=	94.300,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 94.300,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 94.300,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare.

Le fasi principali del procedimento 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
 valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 2° sem. 2022;
 Valori rilevati da informazioni assunte presso studi professionali ed agenzie immobiliari di zona.



Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. Di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Capannori, agenzie di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it

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	ufficio	94,30	0,00	94.300,00	94.300,00
				94.300,00 €	94.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.950,00**

tecnico incaricato: Luca Dini

Pagina 30 di 31





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:	€. 17.590,00
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:	€. 360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00



data 15/11/2023



il tecnico incaricato
Luca Dini

