
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ***** DATI OSCURATI *****, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2024 del
R.G.E.
promossa da

***** DATI OSCURATI *****

e per essa:

***** DATI OSCURATI *****

contro

***** DATI OSCURATI *****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	4
Confini	4
Dati Catastali	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Provenienze Ventennali.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
CRITERI ESTIMATIVI.....	14
ANALISI DEL MERCATO	15
RICERCA DEI COMPARABILI	16
VALUTAZIONE	17
Tabella di valutazione.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €. 490.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

In data 01/07/2024, il sottoscritto *** **DATI OSCURATI** *** , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lucca (LU) - Piazza Napoleone 10/A

DESCRIZIONE

I diritti della piena proprietà dell'esecutata su fondo commerciale sito nel Comune di Lucca, Piazza Napoleone n.10/A. Si compone di un vano al piano terreno con sovrastante soppalco non aperto al pubblico con w.c. e da locali scantinati di deposito, disimpegno, vano tecnico, antibagno e w.c. per gli addetti. I locali scantinati ed il soppalco sono impropriamente utilizzati per il pubblico.

Avente una superficie catastale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 115.00, per una superficie principale di circa mq 39,00; più le seguenti superfici secondarie: superficie soppalco non aperto al pubblico circa mq. 32; superficie disimpegno e deposito scantinato di circa mq 38.0; superficie deposito, spogliatoio e w.c. addetti di circa mq 19; superficie vano interrato a cantina di circa mq. 36. Le superfici sono misurate in base al criterio SEL – Superficie Esterna Lorda.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Lucca al foglio 197, particella 216, sub. 7, natura C/1, consistenza mq 48 superficie catastale mq. 115, rendita Euro 2.317,86.

Corredato da diritto di passo pedonale sul retro per accedere alla cantina dalla Corre del Pesce, sulla piccola corte interna che è rimasta di proprietà esclusiva della dante causa. Il tutto come meglio risulta dall'atto di provenienza di cui infra.

A corpo e non a misura, con agni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, nello stato di fatto e di diritti in cu il bene si trova.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lucca (LU) - Piazza Napoleone 10/A

TITOLARITÀ

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

- ***** DATI OSCURATI *****

Residente all'indirizzo dal 25/11/1940

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni dal 30/12/1977.

Il tutto come risulta da certificazioni anagrafiche e di stato civile allegate.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina con Piazza Napoleone, altre unità immobiliari identificate dai subb. 18-21 graffati dello stesso mappale, corticella della dante causa dell'esecutata, loggia di proprietà dei sigg. ***** DATI OSCURATI *****, ***** DATI OSCURATI ***** ed altri, salvo se altri o aventi causa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Pia no	Graffato
	197	216	7		C1	12	48	115	2.317,86 €		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene risulta censito dall'impianto del sistema meccanografico del Catasto in data 30/06/1987 e censito al Catasto fabbricati del Comune di Lucca al foglio 197, particella 216, sub. 7, natura C/1, consistenza mq 48 superficie catastale mq. 115, rendita Euro 2.317,86.

Gli attuali dati censuari derivano da Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/06/2014 Pratica n. LU0054308 in atti dal 23/06/2014 (n. 13088.1/2014).

Corrispondenza catastale

La planimetria agli atti del catasto raffigura la piccola corticella sul retro, con accesso da Corte del Pesce, come resede esclusiva mentre dal titolo di provenienza si evince che su tale corticella l'esecutata vantava semplicemente un diritto di passo pedonale.

L'aggiudicatario dovrà correggere gli atti di conservazione del catasto di conseguenza, a propria cura ed onere.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale al piano terreno in parte soppalcato		39,00 mq	1	39,00 mq	2,58 min. 4,90 max	T
Soppalco non aperto al pubblico - w.c.		32,00 mq	0,35	11,20 mq	2,28 m	
Scantinati di deposito		38,00 mq	0,30	11,40 mq	1,70 min. 3,10 max	
Deposito, Spogliatoio e w.c. addetti		19,00 mq	1,00	19,00 mq	1,70 min.	
Locale interrato a cantina		36,00 mq	0,15	5,40 mq	3,10 max 2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		

PROVENIENZE VENTENNALI

Per venne per atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca in data 23/03/1982 rep. 9967 registrato a Lucca il 13/04/1982 al n. 830 serie II e trascritto ivi in data 24/04/1982 al n. 3475 di formalità.

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

PRECISAZIONI

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

I locali presentano carenze dimensionali rispetto ai requisiti dimensionali del DM. 05/07/1975.

STATO CONSERVATIVO

Buono in relazione alla vetustà ed allo stato d'uso.

PARTI COMUNI

Corredato dalle comunanze di cui all'art. 1117 c.c. essendo parte di edificio di maggior mole.

Le strutture condominiali del tetto necessitano di notevoli interventi di manutenzione straordinaria (vedasi capitolo dedicato al condominio).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono esistenti le servitù di distanza, condutture ed impianti derivanti dal criterio di unitarietà della costruzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: muratura di pietrame e mattoni
Solai: legno con rinforzi in profilati di acciaio
Copertura: a falde in legno
Manto di copertura: coppi ed embrici alla toscana
Pareti esterne ed interne: muratura di pietrame e mattoni
Pavimentazione interna: laminato, cotto
Infissi esterni: acciaio e vetro all'esterno
Volte: in mattoni
Scale: in legno
Impianto di condizionamento

STATO DI OCCUPAZIONE

La signora ***** DATI OSCURATI ***** ha originariamente concesso l'unità immobiliare in comodato alla ***** DATI OSCURATI *****, con facoltà di sub-comodare o comunque cedere a qualsiasi titolo, in tutto o in

parte, la cosa comodata. Tale contratto di comodato è stato stipulato in data 01/03/2012 e registrato a Lucca in data 19/03/2012 al n. 1835 serie III.

Successivamente tra la signora Favilla Ivetta e la *** **DATI OSCURATI** *** è stato stipulato un contratto di locazione commerciale con i seguenti dati salienti:

Contratto di Locazione commerciale del 15/03/2024 registrato a Lucca il 26/03/2024 in modalità telematica con ID. TZQ24T001290000XF.

Locatore: *** **DATI OSCURATI** ***

Locatario: *** **DATI OSCURATI** ***

Canone annuo € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) oltre aumento del 75% dell'indice ISTAT

Canone mensile: € 700,00 (settecento/00) anticipati.

Durata anni 6 dal 01/04/2024 con tacito rinnovo per ulteriori anni 6.

Sul predetto contratto risulta che l'unità immobiliare è classificata in Classe energetica "C" con A.P.E. del 01/05/2024 redatto dalla *** **DATI OSCURATI** ***. Non è stato rintracciato il predetto A.P.E. .

Dalla lettura del predetto contratto di locazione si evince che la *** **DATI OSCURATI** *** ha stipulato in data 21/05/2014 con la *** **DATI OSCURATI** *** un contratto di locazione registrato a Lucca in data 26/05/2014 al n. 1081 serie III.

Riguardo al contratto di locazione tra la * **DATI OSCURATI** *** e la *** **DATI OSCURATI** *** la Giudice delle Esecuzioni in data 10/11/2024 ha disposto comunicarsi la disdetta,**

CONGRUITÀ DEL CANONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione, il sottoscritto ha reperito il dato immobiliare di un fondo commerciale sito in Piazza XX Settembre n. 2 (quindi a pochi metri dal soggetto) avente caratteristiche simili e pertanto validamente assumibile come comparabile.

Si tratta di un contratto di locazione stipulato in data 08/06/2020 con decorrenza dal 01/10/2020 al 30/09/2026 con canone attualmente corrente pari ad €. 38.400,00 annui corrispondenti a rate mensili di €. 3.200,00 cadauna. L'unità immobiliare locata ha Consistenza di mq. 45, Superficie catastale totale di mq. 78 e Rendita di €. 3.404,74

Per eseguire una corretta comparazione sono stati confrontati i dati censuari catastali del soggetto di stima con gli stessi parametri assunti per il comparabile. In sintesi, per il soggetto è stata assunta la Consistenza di mq. 48, Superficie catastale di mq. 115 e Rendita di €. 2.317,86 come risulta dagli atti del catasto.

Dal detto raffronto si è tratta la conclusione che il parametro che offre la più elevata credibilità razionale è quello della comparazione della Rendita catastale. Ciò perché è il dato censuario che tiene conto e sintetizza i vari elementi che formano la stima reddituale (consistenza, classe, ecc.).

Eseguendo una proporzione su tali basi si ottiene quanto segue:

$$\frac{38.400,00}{3.404,74} = \frac{X}{2.317,86}$$

Da cui: $X = 38.400,00 \times 2.317,86 : 3.404,74 = € 26.141,74$ canone annuo

Ossia: $€ 26.141,74 : 12 = € 2.178,47$ mensili

Lo scrivente ritiene prudente, vista la conformazione dell'immobile in esame e la peculiarità della procedura espropriativa, adottare una decurtazione sul predetto valore pari al 10%, ottenendo così il **più probabile valore di locazione prudentiale**.

In cifre: 2.178,47 - 10% = €. 1.960,62 euro mensili

Ossia € 1.960,00 (diconsi euro millenovecentosessanta/00) mensili in cifra tonda.

Dal raffronto tra il canone pattuito contrattualmente e quello derivante dall'analisi del mercato si evince quanto segue:

Canone prudentiale di mercato in cifra tonda:	€.	1.960,00
Canone pattuito contrattualmente:	€.	700,00
Differenza:	€.	1.260,00

L' art. 2923 comma 3 c.c. stabilisce che il cosiddetto "canone vile" sia da considerarsi tale quando risulti inferiore di almeno 1/3 del giusto canone.

Nella fattispecie:	€.	1.960,00 x 1/3	=	€.	653,33
e quindi:	€.	1.960 - 653,33	=	€.	1.306,67

Poiché € 700,00 < di € 1.306,67

si conclude che essendo il canone convenuto inferiore di oltre 1/3 il più probabile canone di mercato determinato prudenzialmente, a parere del sottoscritto **il canone può ritenersi vile**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCR. n. 2297 part. e n. 15364 gen. del 01/12/1993** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, per la somma di €. 309.874,13 di cui €. 154.937,07 in linea capitale. Per atto Notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 23/11/1993 rep. 33839.

A favore della ***** DATI OSCURATI *****.

Contro ***** DATI OSCURATI *****.

Durata anni 10.

GRAVA sull'immobile censito a Catasto Fabbricati di Lucca Fg. 197 mapp. 216 sub. 7.

- **ISCR. n. 1068 part. e n. 8870 gen. del 24/05/2024** ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per la somma di €. 700.000,00 di cui €. 350.000,00 in linea capitale. Per atto Notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 31/05/2004 rep. 122380/11129.

A favore di *** **DATI OSCURATI** *** .

Contro *** **DATI OSCURATI** *** .

GRAVA sull'immobile censito a Catasto Fabbricati di Lucca Fg. 197 mapp. 216 sub. 7.

IN RINNOVAZIONE dell'ipoteca iscritta a Lucca in data 04/06/2004 al n. 2402 di formalità avente **ANNOTAMENTO** n. 2615 part. del 17/10/2011 per rinegoziazione di mutuo.

Trascrizioni

- **TRAS. n. 6457 part e n. 8514 gen. del 20/05/2024** Pignoramento derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario di Lucca del 29/04/2024 n. 2082.
A garanzia della somma di €. 75.017,24 oltre ad interessi e spese.

A favore di *** **DATI OSCURATI** *** .

Contro *** **DATI OSCURATI** *** .

GRAVA sull'immobile censito a Catasto Fabbricati di Lucca Fg. 197 mapp. 216 sub. 7.

Oneri di cancellazione

Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta un estratto della normativa vigente a seguito dell'approvazione del Piano Operativo del Comune di Lucca:

Riferimenti al Piano Strutturale	Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato
Insedimenti storici	Città antica entro il perimetro delle mura (A1)
Disciplina degli edifici	Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

Area ricadente all'interno del territorio urbanizzato

- Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

Città antica entro il perimetro delle mura (A1)

- Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio

Disciplina degli edifici

Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

- (Nodi allegato QP IV a) Art. 9. Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

Art. 12. Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi

1. Il PO riporta con apposita simbologia e caratterizzazione grafica nelle cartografie del quadro progettuale i riferimenti generali al PS vigente ed in particolare lo schema di riferimento delle UTOE (di cui all'art. 17 della Disciplina di piano del PS) e il "Perimetro del Territorio urbanizzato" (di cui all'art. 12 della Disciplina di piano del PS), indicati ai soli fini delle verifiche di coerenza e conformità al PS vigente delle previsioni del PO, tenendo conto delle diverse proiezioni geometriche, delle caratteristiche aerofotogrammetriche, dei relativi ancoraggi topologici conseguenti al passaggio di scala e all'utilizzo di differenti basi cartografiche tra PS e PO, secondo le elaborazioni cartografiche allo scopo effettuate dallo stesso PO.

2. Il Perimetro del territorio urbanizzato costituisce il riferimento, non prescrittivo, per la delimitazione dei "centri abitati" in applicazione del vigente Codice della Strada da effettuare con apposito atto soggetto ad aggiornamento, anche tenendo conto dello stato e degli insediamenti a seguito dell'attuazione delle previsioni dello stesso PO e delle variazioni demografiche e socio-economiche intervenute.

Art. 23. Città antica entro il perimetro delle mura (A1). Atlante e disposizioni di dettaglio

1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti della Città antica e pianificata" e "Ambiti dei settori strategici" ed in particolare quelli comprendenti la città antica delimitata e definita dal perimetro delle mura urbane cinquecentesche.

2. Previsioni di dettaglio. Rinvio all'Atlante. Il PO definisce ed individua apposite previsioni di dettaglio contenute nell'elaborato denominato QP.II Quadro di dettaglio delle previsioni: Città, centri e nuclei storici (Cartografie di dettaglio in scala 1:1.000), composto dai seguenti quadranti cartografici contraddistinti con codice unico alfanumerico:

- - QP.II.1a e QP.II.1b "Sub-articolazione morfotipologica e corrispondenti Zone";
- - QP.II. 1c e QP.II.1d "Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi".

Attraverso i suddetti elaborati cartografici, il PO articola le previsioni di dettaglio secondo una specifica classificazione morfotipologica degli edifici, dei corrispondenti spazi aperti pertinenziali e/o accessori, degli spazi aperti pubblici e di uso pubblico, dei giardini e spazi a verde pubblico connotativi della città antica.

3. Disposizioni normative di dettaglio. Rinvio alla specifica disciplina. Sulla base della classificazione morfotipologica precedentemente indicata, il PO definisce specifiche disposizioni normative di dettaglio - articolate in "Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti" e "Disciplina delle trasformazioni", comprendenti anche "Elementi ed indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", in ragione delle specifiche determinazioni e delle disposizioni applicative del PS vigente - appositamente contenute nell'elaborato QP.IV.a. "Disciplina di gestione degli insediamenti. Norme per la città, i centri e nuclei storici" che integrano e sono parte costitutiva e sostanziale delle presenti Norme.

4. Ulteriori disposizioni attuative e di gestione. Allo scopo di assicurare il perseguimento di obiettivi specifici e l'attuazione di disposizioni applicative concernenti gli "Ambiti dei Settori strategici" della città antica individuati dal PS, le previsioni di dettaglio di cui al comma 2 e le disposizioni di cui al comma 3, possono essere integrate, puntualizzate e rese cedevoli mediante la previa formazione di uno o più "Piani Attuativi" (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) di iniziativa pubblica, di cui al Titolo V Capo II Sezione III della LR 65/2014, che contengano l'ulteriore dettaglio di indagine e l'approfondimento del rilievo urbanistico del PO, con specifico riferimento

agli "Elementi ed indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi", volti a fornire adeguate informazioni planivolumetriche, propedeutiche alla definizione di un dettagliato quadro progettuale.

Nodi allegato qp IV a

Art. 9. Palazzetti ed edifici dell'edilizia di base e relativi spazi di pertinenza

1. Definizione. Comprende i numerosi immobili corrispondenti all'edilizia di base quali case a schiera, in linea (nella versione a corpo unico e doppio, plurifamiliare, ecc.) e i già riconosciuti "palazzetti di impianto omogeneo" caratterizzanti le cortine edificate degli isolati per il trattamento omogeneo dei prospetti e la discontinuità imposta alle serrate schiere dell'edilizia di base. Aventi valore storico - tipologico, i tipi edilizi di cui al presente articolo sono omogeneamente diffusi nei diversi tessuti urbani della città antica entro le mura.

2. Categorie di intervento. Oltre all'attività edilizia libera e fermo restando le prescrizioni di dettaglio di cui al successivo Capo III, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- - gli interventi di "superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili";
- - la "manutenzione straordinaria";
- - il "restauro e risanamento conservativo".
- - la "ristrutturazione edilizia conservativa";

3. Dimensione e frazionamento delle unità immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 4 delle presenti Norme. È ammesso frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Fatte salve le destinazioni d'uso esistenti, le categorie funzionali ammesse dal PO sono:

- - al piano terra, anche rialzato, al piano interrato e seminterrato degli immobili:
 - a) *residenziale*, limitatamente alle sole destinazioni d'uso accessorie, pertinenziali e complementari della residenza.
 - b) *industriale e artigianale*, limitatamente alla sola sub categoria funzionale b.5.; b.11; b.12;
 - c) *commerciale al dettaglio*, con esclusione delle medie strutture di vendita;
 - d) *turistico - ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;
 - e) *direzionale e di servizio*.
- - al piano primo e agli ulteriori piani degli immobili:
 - a) *residenziale*;
 - d) *turistico - ricettivo*, limitatamente alla sola tipologia dell'albergo diffuso;
 - e) *direzionale e di servizio*.

5. Ulteriori disposizioni di dettaglio. Sono ulteriori condizioni per gli interventi:

- a) gli interventi edilizi devono assicurare il rispetto dei caratteri tipologici, la salvaguardia degli elementi strutturali e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi originali;
- b) gli interventi sugli elementi distributivi, quali elementi dirimenti al fine della conservazione del tipo edilizio, devono salvaguardare le caratteristiche dell'impianto planimetrico e la sua organizzazione, pertanto sono vietati interventi che ne compromettano la lettura e il riconoscimento formale, soprattutto in relazione agli spazi ed elementi distributivi verticali e orizzontali principali (vani scala a comune, logge, androni, elementi distributivi interni e/o spazi qualificanti e caratterizzanti il tipo edilizio considerato) posti ai diversi piani;

- c) gli interventi sugli elementi strutturali devono salvaguardare le murature esterne e interne, i solai, le volte, i vani scala, le colonne, i pilastri, le arcate, le coperture con il mantenimento della giacitura di tutte le strutture portanti e delle quote di imposta e di colmo dei tetti e con l'impiego preminente di tecniche di consolidamento e di materiali tradizionali;
- d) gli interventi sugli elementi strutturali di parziale o totale sostituzione di parti o elementi dettate da oggettive necessità devono sempre privilegiare l'uso di strutture e materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- e) negli interventi sugli elementi strutturali la realizzazione di bucatre/aperture nelle murature portanti o nei solai non deve interferire con eventuali decorazioni e superfici murarie di pregio;
- f) negli interventi sugli elementi architettonici deve essere assicurata la salvaguardia e il restauro degli elementi decorativi di facciata, caratterizzanti il tipo edilizio e i suoi caratteri storici;
- g) negli interventi sugli elementi architettonici e decorativi è vietato:
 - - procedere alla rimozione o alterazione delle testimonianze architettoniche o archeologiche;
 - - rimuovere gli intonaci esterni esistenti per mettere in evidenza i sistemi costruttivi originariamente impiegati o le eventuali tracce di apparecchiature murarie preesistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in esame è sicuramente antecedente al 01/09/1967.

L'unità oggetto di pignoramento è stata oggetto di lavori e mutamenti della destinazione d'uso intervenuti successivamente all'originaria edificazione ed autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 68 del 20/03/1986** a nome Favilla Ivetta per ristrutturazione dei locali ad uso ufficio – agenzia immobiliare e cantine da destinare a locali di vendita – in sanatoria. Negli elaborati grafici autorizzati (soluzione n. 4) veniva precisato che il locale interrato posto più a Sud dell'immobile veniva “abbandonato” ed indicato completamente intercluso. Dall'esame del fascicolo emerge un carteggio in base al quale si evince la presenza in loco di strutture murarie e ciottoli di epoca medioevale.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 456 del 06/09/2000** a nome ***** DATI OSCURATI ***** per realizzazione di vano interrato ad uso commerciale. In positivo esisto della domanda di Condono Edilizio n. 13923 del 29/02/1996 ai sensi della legge 724/94.
Con Agibilità acclusa al rilascio della C.E.S. .
Negli elaborati grafici autorizzati tutti i locali, sia interrati che non, venivano indicati genericamente come “fondo commerciale”.
- **C.I.L.A n. 150 del 02/03/2016** e depositata al n. 22970 di protocollo ed asseverata da Tecnico Abilitato, a nome ***** DATI OSCURATI ***** e ***** DATI OSCURATI ***** per interventi di edilizia libera per opere di straordinaria manutenzione consistenti in “opere interne a U.I.U a destinazione commerciale...”.
Negli elaborati grafici asseverati si evidenzia che i locali interrati sono definiti come “deposito”, disimpegno, antibagno-spogliatoio e w.c. addetti”. Il vano al piano terreno è indicato come “negozio (sola somministrazione) mentre il soppalco viene definito “soppalco non aperto al pubblico” con a margine due piccoli vani destinati a “antibagno e w.c. avventori”.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici della CILA 150/2016 (ultimo atto asseverato) si nota di fatto un uso improprio di uno dei locali interrati e del soppalco ove sono presenti tavoli e sedie che indicano la presenza di avventori. Si rileva inoltre la diversa posizione delle porte di antibagno e bagno posto al piano soppalco. Si deve evidenziare altresì che tutti i locali in esame non hanno l'altezza richiesta dagli standard del DM. 05/07/1975 pur essendo stati autorizzati con la C.E. in Sanatoria di cui più innanzi con relativa agibilità.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimessione dei locali in conformità a quanto asseverato nella CILA 150/2016.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Piazza Napoleone n.11".

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio, soc. "GE.MI - Gestioni Immobiliari del Geom. Antonio TOMA & C. s.a.s." con sede in Lucca Via Carlo Angeloni 366, è risultato quanto segue:

1. La quota millesimale originaria dell'unità immobiliare di cui trattasi era pari 57/1000. A seguito di varie riunioni assembleari, per ultima quella del 14/11/2024, n. 7 condomini su 14 per una quota complessiva di 821/1000 ha approvato la modifica delle tabelle millesimali a seguito della quale l'unità in discorso ha assunto **la quota millesimale di 111/1000**.

Detta variazione della tabella millesimale è stata deliberata ai sensi dell'articolo 1136, secondo comma, del codice, che la consente nei seguenti casi:

- quando risulta che sono conseguenza di un errore;
- quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (omissis)

Nel verbale della predetta assemblea risulta che un condomino ha evidenziato che la revisione e aggiornamento dei millesimi si è resa necessaria per la variazione di destinazione di alcune unità immobiliari; con l'occasione è stata richiesta anche la verifica delle superfici delle varie unità immobiliari, che sono rivelate precedentemente errate.

2. In conseguenza delle delibere assembleari del 09/05/2024 e 13/11/2024 per il rifacimento della copertura e l'aggiornamento delle tabelle millesimali (delibera del 05/09/2024), è stato deliberato un fondo di accantonamento di €. 243.202,50 che comporta un impegno di spesa di €. **26.995,48** a carico della proprietà dell'unità immobiliare pignorata, da versarsi entro il 10/12/2024. Tale somma al momento non risulta versata e in mancanza farà carico all'aggiudicatario. Dal verbale assembleare risulta che i lavori avranno un inizio previsto intorno al 20 gennaio 2025.

3. La gestione ordinaria preventivata delle spese condominiali per l'anno 2024 è di circa €. 8.000,00 dei quali alla proprietà in esame (e per essa la s*** **DATI OSCURATI** ***) sono imputati €. 688,20 per l'anno 2024 ed €. 83,36 per l'esercizio precedente per un totale di €. 771,56. Alla *** **DATI OSCURATI** *** sono imputati €. 33,30 per l'anno 2024 ed €. 131,79 per l'esercizio precedente per un totale di €. 165,09. Al momento risultano pagati dalla *** **DATI OSCURATI** *** €. 437,00 e dalla *** **DATI OSCURATI** *** €. 437,00.

CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello nazionale ed internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile, sono i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare, quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, in conseguenza, la correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Il procedimento adottato per valutare l'immobile in esame è il Metodo del Confronto di Mercato (**Market Comparison Approach o MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018).

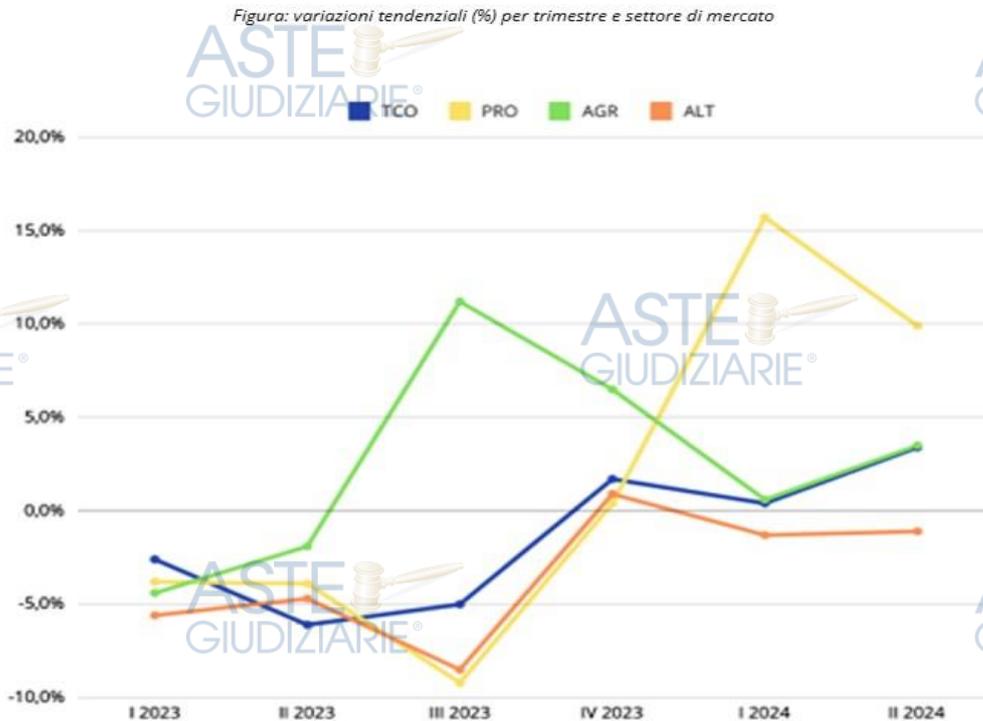
A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Col metodo del Market Comparison Approach – MCA, dal raffronto tra i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in base ai prezzi marginali delle singole caratteristiche, in modo da trasformare i comparables nel subject ed ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

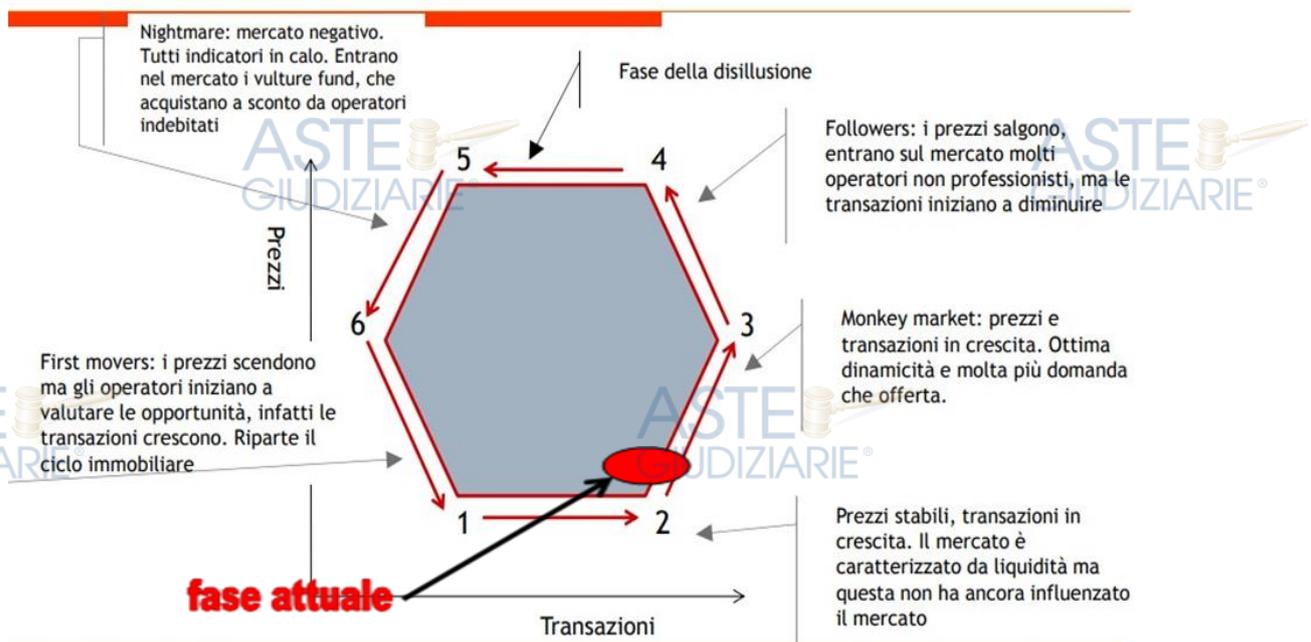
Nel caso di specie, trattandosi di procedura di espropriazione immobiliare, il più probabile valore di mercato è stato poi decurtato di un quid a causa delle peculiarità della vendita forzata in ambito giudiziario e della mancanza di garanzia per i vizi della cosa.

Il mercato del settore commerciale è contraddistinto da segnali di crescita sia del numero delle transazioni che delle quotazioni, come evidenziato da diversi operatori del settore. Qui di seguito si porta un esempio tratto da fonte specializzata.



Fonte OMI Fisco oggi

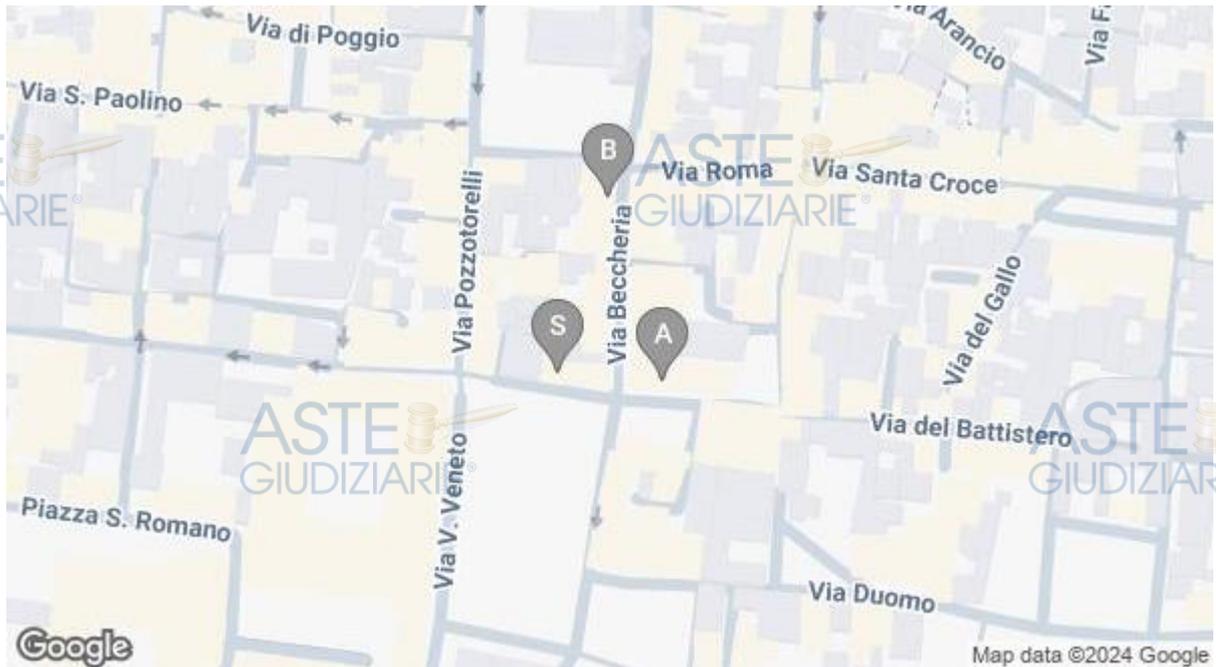
Se ne deduce quindi una fase di mercato che si può esplicitare nel seguente grafico:



E' stata svolta una approfondita ricerca di beni comparabili mediante accessi ai dati dell'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito numerosi riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti tre comparabili:



1. **Comparabile A**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 21/10/2019 rep. 82304/29933, trascritto a Lucca in data 29/10/2019 ai nn. reg. part. 12333 e reg. gen. 17348.

In Comune e Città di Lucca, Piazza XX Settembre n. 2.

Negoziario facente parte di più ampio fabbricato condominiale. Composto al piano terreno da due vani in comunicazione tra loro oltre un antibagno, bagno e vano scale dalle quali si accede al piano interrato costituito, a sua volta, da cantina e locale di alloggio dell'impianto di condizionamento dell'aria.

Corredato dalla proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti comuni come per legge uso e destinazione.

2. **Comparabile B**

Atto di Vendita ai rogiti Notaio Paolo Alberto Petteruti di Lucca del 26/09/2022 rep. 1565/1275, trascritto a Lucca in data 03/10/2022 ai nn. reg. part. 12703 e reg. gen. 17763.

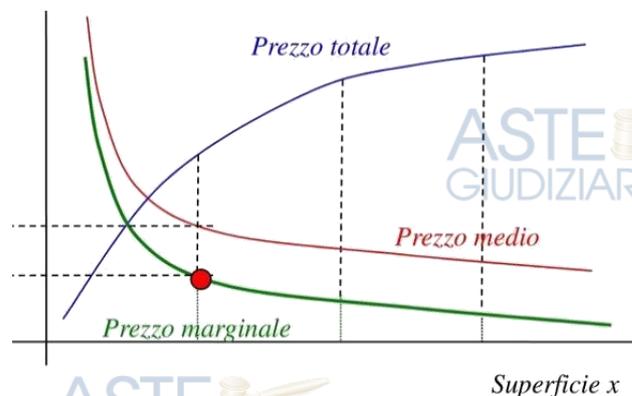
In Comune e Città di Lucca, Via Beccheria n. 4.

Negoziario posto al piano terra e composto di un solo vano principale con disimpegno, w. c. e piccolo retrobottega con sottostante intercapedine, avente unico sporto su via Beccheria e con accesso secondario retrostante da vicolo dello Stellino n. 3.

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	490.000,00	462.000,00	?
Data DAT	21/10/2019	26/09/2022	28/11/2024
Sup. Principale SUP (mq)	60,00	44,20	39,00
Superficie Soppalco SOP (mq)	0,00	0,00	32,20
Superficie Intercapedine h max<1,50 SOT (mq)	0,00	12,20	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	43,80	0,00	36,00
Superficie Spogliatoi - Retro negozio SRP (mq)	0,00	13,80	19,00
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	38,00
Servizio SER (n)	1	1	2
Manutenzione MAN (anno)	2009	2005	2016

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	-408,33	-385,00
pSUP [€/mq]	7.360,67	7.360,67
pSOF [€/mq]	2.576,24	2.576,24
pSOT [€/mq]	1.104,10	1.104,10
pCAN [€/mq]	1.104,10	1.104,10
pSRP [€/mq]	7.360,67	7.360,67
pMAG [€/mq]	2.208,20	2.208,20
pSER [€/n]	7.333,33	7.333,33
pMAN [€/anno]	200,00	200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	25.316,67	10.395,00
SUP [€]	-154.574,13	-38.275,50
SOF [€]	82.954,78	82.954,78
SOT [€]	0,00	-13.470,03
CAN [€]	-8.611,99	39.747,63
SRP [€]	139.852,79	38.275,50
MAG [€]	83.911,67	83.911,67
SER [€]	7.333,33	7.333,33
MAN [€]	1.400,00	2.200,00
TOT (PRZ) [€]	667.583,12	675.072,39

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 1,12\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'oggetto di stima IN CONDIZIONI DI ORDINARIETA' SAREBBE calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 28/11/2024:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 671.327,76$$

Da tale valore però a giudizio del sottoscritto si deve detrarre l'ingente importo previsto e già deliberato per gli interventi di manutenzione del tetto condominiale, oltre ad una quota ulteriore che sicuramente il condominio dovrà sostenere per quanto attiene oneri ed onorari per l'acquisizione dei permessi edilizi, direzione lavori, sicurezza ecc. .

Considerato quanto esposto nel capitolo specificamente dedicato agli oneri condominiali si può con riferire con giudizio di elevata credibilità razionale che le detrazioni da apportare sul valore dianzi determinato possano essere in linea di grande massima riassumibili come segue:

Quota parte su Preventivo per lavori	€.	26.995,48
Idem per onorari di progettazione e direzione Lavori	€.	1.500,00
Idem per gli oneri della sicurezza	€.	500,00
Idem per imprevisti	€.	1.600,00
Sommatoria detrazioni		€. 30.595,48

Da cui si ricava il seguente più probabile valore attuale di mercato dell'unità immobiliare:

€. 671.327,76 - €. 30.595,48 = €. 640.732,28

In cifra tonda pari a €. 640.000,00
(diconsi euro seicentoquarantamila e centesimi zero)

Sintesi estimativa

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo commerciale in Lucca (LU) - Piazza Napoleone n. 10/A. piano T	86 mq	€/mq 7.441,86	€ 640.000,00	100,00%	€ 640.000,00
				Valore di stima:	€. 640.000,00

Più probabile valore di mercato: € 640.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per occupazione in locazione (salvo rescissione del contratto)	10	%
Rischio assunto per le criticità edilizie ed urbanistiche, per mancata garanzia dai vizi e per gli adempimenti di regolarizzazione amministrativa da compiere a cura ed onere dell'aggiudicatario	15	%

Valore di vendita forzata: €. 490.000,00 in cifra tonda.

Visto lo stato dei luoghi si ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

SPESE DI GESTIONE E VARIE:

- 1) Le spese di gestione, ove si tratti di beni non facenti parte di condominio, 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 poiché, nel caso delle ipoteche, direttamente correlate al valore dell'immobile liberato, ossia in base al prezzo di aggiudicazione.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine espresse, 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 esclusivamente 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.

- 4) In relazione alla mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da evidenziare che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti dell'immobile. In ogni caso allo stato non è possibile determinare un importo esatto degli oneri economici necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.
- 5) Anche per quanto attiene gli oneri dell'aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti 3, 4 e 5 che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della caratteristica "Situazione Tecnico-Amministrativa" è avvenuta attribuendo, se del caso, un differente peso ponderale al soggetto rispetto ai comparabili.

LIMITED 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. Dall'esame visivo dei luoghi non si sono evidenziate lesioni che eccedano il normale stato d'uso in relazione alla vetustà dell'immobile così come non si è evidenziata la presenza di materiali che possano far supporre la presenza di fibre di asbesto o di rifiuti pericolosi o nocivi.
- Non sono state eseguite indagini demolitive, analisi o saggi ispettivi relativi 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 residui 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 come neppure sono state rilevate le distanze di tubazioni, cavidotti, canne fumarie e fossi dalle proprietà confinanti.
- 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.

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.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.

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 10/12/11/2024

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

Geom. Evangelisti Danilo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO**Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lucca (LU) - Piazza Napoleone 10/A

I diritti della piena proprietà dell'esecutata su fondo commerciale sito nel Comune di Lucca, Piazza Napoleone n.10/A. Si compone di un vano al piano terreno con sovrastante soppalco non aperto al pubblico con w.c. e da locali scantinati di deposito, disimpegno, vano tecnico, antibagno e w.c. per gli addetti. I locali scantinati ed il soppalco sono impropriamente utilizzati per il pubblico.

Avente una superficie catastale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 115.00, per una superficie principale di circa mq 39,00; più le seguenti superfici secondarie: superficie soppalco non aperto al pubblico circa mq. 32; superficie disimpegno e deposito scantinato di circa mq 38.0; superficie deposito, spogliatoio e w.c. addetti di circa mq 19; superficie vano interrato a cantina di circa mq. 36. Le superfici sono misurate in base al criterio SEL – Superficie Esterna Lorda.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Lucca al foglio 197, particella 216, sub. 7, natura C/1, consistenza mq 48 superficie catastale mq. 115, rendita Euro 2.317,86.

Corredato da diritto di passo pedonale sul retro per accedere alla cantina dalla Corre del Pesce, sulla piccola corte interna che è rimasta di proprietà esclusiva della dante causa. Il tutto come meglio risulta dall'atto di provenienza di cui infra.

A corpo e non a misura, con agni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, nello stato di fatto e di diritti in cu il bene si trova.

ASTE GIUDIZIARIE® **Prezzo base d'asta: €. 490.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 490.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Piazza Napoleone 10/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 216, Sub. 7, Categoria C1	Superficie commerciale	86 mq
Stato conservativo:	Buono in relazione alla vetustà ed allo stato d'uso.		
Descrizione:	<p>I diritti della piena proprietà dell'esecutata su fondo commerciale sito nel Comune di Lucca, Piazza Napoleone n.10/A. Si compone di un vano al piano terreno con sovrastante soppalco non aperto al pubblico con w.c. e da locali scantinati di deposito, disimpegno, vano tecnico, antibagno e w.c. per gli addetti. I locali scantinati ed il soppalco sono impropriamente utilizzati per il pubblico.</p> <p>Avente una superficie catastale (riportata nella visura catastale) misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998) di mq. 115.00, per una superficie principale di circa mq 39,00; più le seguenti superfici secondarie: superficie soppalco non aperto al pubblico circa mq. 32; superficie disimpegno e deposito scantinato di circa mq 38.0; superficie deposito, spogliatoio e w.c. addetti di circa mq 19; superficie vano interrato a cantina di circa mq. 36. Le superfici sono misurate in base al criterio SEL - Superficie Esterna Lorda.</p> <p>Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Lucca al foglio 197, particella 216, sub. 7, natura C/1, consistenza mq 48 superficie catastale mq. 115, rendita Euro 2.317,86. Corredato da diritto di passo pedonale sul retro per accedere alla cantina dalla Corre del Pesce, sulla piccola corte interna che è rimasta di proprietà esclusiva della dante causa. Il tutto come meglio risulta dall'atto di provenienza di cui infra.</p> <p>A corpo e non a misura, con agni annesso e connesso, adiacenza e pertinenza, servitù e comodo, nello stato di fatto e di diritti in cu il bene si trova.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato con contratto disdetto		

Iscrizioni

- **ISCR. n. 2297 part. e n. 15364 gen. del 01/12/1993** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, per la somma di €. 309.874,13 di cui €. 154.937,07 in linea capitale. Per atto Notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 23/11/1993 rep. 33839.

A favore della ***** DATI OSCURATI *****.

Contro ***** DATI OSCURATI *****.

Durata anni 10.

GRAVA sull'immobile censito a Catasto Fabbricati di Lucca Fg. 197 mapp. 216 sub. 7.

- **ISCR. n. 1068 part. e n. 8870 gen. del 24/05/2024** ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per la somma di €. 700.000,00 di cui €. 350.000,00 in linea capitale. Per atto Notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 31/05/2004 rep. 122380/11129.

GRAVA sull'immobile censito a Catasto Fabbricati di Lucca Fg. 197 mapp. 216 sub. 7.

A favore di ***** DATI OSCURATI *****.

Contro ***** DATI OSCURATI *****.

IN RINNOVAZIONE dell'ipoteca iscritta a Lucca in data 04/06/2004 al n. 2402 di formalità avente **ANNOTAMENTO** n. 2615 part. del 17/10/2011 per rinegoziazione di mutuo.

Trascrizioni

- **TRAS. n. 6457 part e n. 8514 gen. del 20/05/2024** Pignoramento derivante da Verbale dell'Ufficiale Giudiziario di Lucca del 29/04/2024 n. 2082.
A garanzia della somma di €. 75.017,24 oltre ad interessi e spese.

A favore di ***** DATI OSCURATI *****.

Contro ***** DATI OSCURATI *****.

GRAVA sull'immobile censito a Catasto Fabbricati di Lucca Fg. 197 mapp. 216 sub. 7.