

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare gli immobili di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede nel Comune di [REDACTED], frazione [REDACTED], via di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese della C.C.I.A.A. della Toscana Nord Ovest [REDACTED]

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo ai beni, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione. Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capannori, per verificare la regolarità edilizia dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte é a riferire quanto appresso.

Relazione

Lotto n°6

La piena proprietà del complesso immobiliare costituito da vari appezzamenti di terreno, in mag-

gior parte confinanti tra loro, con la **superficie catastale complessiva di mq.366.839,00**, o quanti siano a corpo, al netto della superficie catastale dell'entrostante fabbricato ex abitazione del colono e annessi rurali, con la **superficie commerciale di circa mq.1.213,94**, oltre due metati con la **superficie catastale complessiva di mq.72,00**. Il tutto posto nel Comune di Capannori, frazione Coselli, raggiungibile principalmente da via di Malavolta o strada comunale di Coselli, oltre che dalla strada vicinale del Casalino^(Ripresa satellitare A e B-Allegato n°2, n°3 e n°4).

Al complesso, si accede percorrendo la via di Malavolta, che termina al complesso edilizio e superato il rio di Caselli si trova il cancello in ferro d'ingresso alla proprietà, con i nn.cc.49, 51, 53, successivamente, tramite strada poderale interna alla recinzione, in parte asfaltata ed utilizzata anche per l'accesso alla villa, si arriva ai fabbricati^(Foto dal n°1 al n°10).

Per l'individuazione del fabbricato ed annessi, si allega planimetria, dove ciascuna unità immobiliare è identificata da una lettera. Degli immobili per i quali non è stato possibile accedere, parte delle dimensioni e della descrizione interna, sono

state estratte dalla precedente consulenza tecnica redatta in data 19 febbraio 2003 dal già nominato C.T.U..

Immobili dalla lettera A) alla lettera E) (Allegato n°5)

A) Fabbricato ex abitazione del colono (Foto n°11 e n°12)
foglio 126 particella 119

Fabbricato unifamiliare per civile abitazione, elevato su tre piani compreso il seminterrato, oltre la soffitta, realizzato con struttura mista in pietra e mattoni, completamente inagibile sia per la folta vegetazione che per le condizioni in cui si trova, con solai e tetto parzialmente crollati. Nella planimetria catastale è composto: al piano seminterrato, con altezza di ml.2,60, da due locali per cantina e vano scala per accedere ai piani superiori; al piano terra, con altezza di ml.2,80, da ingresso, locale legnaia, locale cantina in avancorpo, entrambi con accesso anche dall'esterno, cucina con terrazza; al piano primo, con altezza di ml.3,20, da bagno, quattro camere, di cui una con ingresso anche dall'ampia terrazza, in parte a copertura della cantina, dove si arriva da piccola scala esterna in muratura; al piano soffitta, con altezza di ml.2,50, si trovano disimpegno scale e quattro vani.

B) Fabbricato con monolocale-laboratorio-magazzino
no (Foto dal n°13 al n°16)

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 1)

foglio 126 particella 293 subalterno 3

(F3-Fabbricato in corso di costruzione)

Vecchio fabbricato colonico, elevato su due piani compreso il terrestre, oltre la soffitta, realizzato con struttura mista in pietra e mattoni.

Al piano terra, la porzione lato nord-est (Foto dal n°17 al n°20), è costituita da monolocale, con altezza di circa ml.3,00, composto da ingresso-vano scala, ampia sala-soggiorno con caminetto e zona cottura, corredato sul lato nord-est da tirasotto con forno (Foto n°21 e n°22) e al piano ammezzato da piccolo bagno (Foto n°23 e n°24); proseguendo le scale (Foto dal n°25 al n°28), si raggiunge direttamente il piano soffitta, con altezza minima di circa ml.0,95 e massima di circa ml.2,20, che si sviluppa su tutto il fabbricato ed è formato da tre ampi locali.

Sempre al piano terreno, la porzione in continuità del monolocale (Foto dal n°29 al n°32), con altezza di circa ml.3,00, è composta da tre locali per laboratorio, due dei quali con accesso diretto dall'esterno, con piccolo avancorpo sul lato sud-est, ad uso ripostiglio.

Al piano primo, la maggior porzione dell'unità immobiliare (Foto dal n°33 al n°40), con ingresso dal lato nord-est tramite la terrazza, realizzata sopra il tirasotto, con altezza di circa ml.3,10, è in corso di ristrutturazione, con una distribuzione presumibilmente per civile abitazione, con solai al massetto e murature al grezzo. La restante porzione del piano primo (Foto n°41 e n°42), con altezza di circa ml.3,10, raggiungibile da piccola e pericolante scala esterna, è destinata a magazzino.

Il fabbricato, ha struttura portante in pietra e mattoni, copertura a capanna con manto in cotto, solai in travi e travicelli in legno e mezzane, scala interna con gradini in pietra, ringhiera in ferro e corrimano in legno, nell'ultima parte priva di parapetto, pluviali in rame, esternamente in cattive condizioni, bisognoso di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni al piano terra e al piano primo magazzino, in legno, quelli esterni con vetro semplice, gli altri piani privi di serramenti, la soffitta con lucernai. I pavimenti al piano terra e al piano primo magazzino, in cotto, nei locali laboratorio in parte in cemento con canalette centrali per scolo delle acque, e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, nel-

la soffitta il pavimento è in battuto di cemento.

Il bagno al piano ammezzato con w.c, lavello e doccia a pavimento, rivestimento in mattonelle.

La scala e la terrazza di accesso al piano primo, in corso di ristrutturazione, sono pavimentate con sola guaina bituminosa impermeabilizzante.

L'impianto elettrico parzialmente sottotraccia nel monocale ed esterno del tipo industriale nei locali laboratorio.

C) Fabbricato per magazzino e fienile (Foto n°43 e n°44)

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 2)

Fabbricato rurale elevato su due piani compreso il terrestre, corredato sul lato sud da portico e loggia. Si compone al piano terra (Foto dal n°45 al n°48), con altezza di circa ml.3,30, da due locali per magazzino e al piano primo (Foto n°49 e n°50), con altezza minima di circa ml.3,10 e massima di circa ml.4,30, con accesso da scala interna a pioli in ferro, da due locali per fienile.

Il fabbricato, ha struttura portante in pietra e mattoni, copertura a capanna con orditura in travi e travicelli in legno e tavelle, manto in cotto, pluviali in rame, solaio interno in cemento e ferro. I portoni d'ingresso in legno, le finestre in ferro, al piano primo con mandolate, i pavimenti

in parte in mattoni ed in parte in battuto di cemento, l'impianto elettrico esterno in tubo rigido. Il portico e la legnaia con colonne in mattoni a faccia vista, copertura ad una falda con struttura in legno e manto in cotto.

D) Fabbricato collabente (Foto n°51 e n°52)

foglio 126 particella 293 subalterno 1

Da quanto potuto rilevare, non essendo stato possibile prendere visione ed accedere all'interno del fabbricato, sia per la folta vegetazione che lo ha aggredito, sia per la situazione statica dello stesso, l'immobile si eleva su due piani fuori terra in gran parte diruto ed è corredato da piccolo avancorpo sul lato sud ad uso ripostiglio, al piano superiore si intravedono le mandolate.

E) Manufatto per pollaio (Foto n°53 e n°54)

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 2)

Trattasi di manufatto elevato al solo piano terreno, con altezza minima di circa ml.2,10 e massima di circa ml.2,30, con adiacente recinzione con muretto e soprastanti pali in cemento, in parte con rete metallica ed in parte con pannelli prefabbricati in ferro zincato e cancello in ferro.

Precisazioni

Come riportato al punto "Limitazioni del consulente"

te tecnico", non è stata effettuata l'effettiva superficie dei lotti di terreno e il controllo dei confini, dal sopralluogo è comunque emerso che una porzione di terreno della particella 98 del foglio 126 e più precisamente una striscia di terreno, per tutta la lunghezza del confine ovest, con una larghezza di circa ml.15,00, è andata a costituire parte del giardino della villa individuata dalle particelle 115 e 97, con accesso sia dalla resede della villa, che da cancello in ferro posto sul lato sud della particella 98. Tutto salvo eventuale verifica con rilievo strumentale.

Immobili lettera F) e lettera G) (Allegato n°6)

F) Metato in località "Alla Piana di Malavolta" in prossimità della vigna e dell'uliveto, oggi in abbandono (Foto dal n°55 al n°62).

foglio 126 particella 125 (fabbricato rurale non accampionato).

Il metato, è raggiungibile dalla strada privata, ormai quasi impraticabile, che ha origine dal lato nord-est del fabbricato descritto alla lettera B), inizialmente asfaltata, poi sterrata che attraversa il bosco, arrivando ad una zona pianeggiata che era coltivata a vigneto ed in parte a oliveto, oggi in grave abbandono.

Il fabbricato si eleva su due piani compreso il seminterrato (Foto dal n°63 al n°66), realizzato in muratura ordinaria, copertura a capanna con orditura in travi e travicelli in legno e manto in cotto, corredato da vano ad uso sgombero e da piccola tettoia poco discosta. Si compone, al piano terra, con altezza di circa ml.3.00, da locale utilizzato come ricovero attrezzi e al piano primo sottotetto, con altezza minima di circa ml.2,10 e massima di circa ml.3,00, raggiungibile mediante scala esterna in muratura posta sul lato nord, passando poi da ampio lastrico a copertura del deposito acqua piovana, si trova altro vano ad uso sgombero. Il metato è privo di impianti e infissi, con mandolate al piano primo, intonaci interni al grezzo, pavimento in battuto di cemento.

G) Metato semi diroccato in località "Al Casalino" (Foto n°67)

foglio 145 particella 6 (fabbricato rurale non accampionato).

All'interno del bosco, si trovano ruderi di un vecchio metato, completamente aggredito dalla vegetazione, raggiungibile mediante viottolo pedonale che si diparte da strada vicinale del Casalino.

H) Vari appezzamenti di terreno, posti nelle loca-

lità "a Malavolta", "alle Sughere", "alla piana di Malavolta", "al Casalino", "ai Boschi del Bernardini", "allo Spedaletto", "alla Fontana del Pruno", di forma irregolare, a giacitura prevalentemente decliva, di varia coltura, oggi in stato di abbandono, oltre appezzamenti di terreno limitrofi, prevalentemente boschivi (Foto n°68), con la **superficie catastale complessiva di mq.366.839,00.**

Confini

Complessivamente con particelle 1, 2, 9, 8, 137 e 55 del foglio 145, strada vicinale del Casalino, particella 21 del foglio 144, rio di Coselli, particella 114 del foglio 126, strada comunale di Coselli, particelle 115, 97, 150, 48, 133, 99, 141, 111 del foglio 126, strada vicinale del Malavolta e dei Roberti, particelle 145, 146, 148, 134, 61, 60, 59 del foglio 126, particelle 21, 16 e 9 del foglio 144.

Salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

Il tutto censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, come segue:

-al Catasto Fabbricati del Comune di **Capannori**, al giusto conto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nel **foglio 126**, particella

119 (Allegato n°7), VIA DI MALAVOLTA N.66, piano PT-1-2, categoria A/4, classe 1^, consistenza vani 8,5, con la rendita di Euro 238,37; particella **293** subalterno **1** (Allegato n°8), VIA DI MALAVOLTA N.53, piano T-1, categoria F/2 (unità collabente); particella **293** subalterno **2** (Allegato n°9), VIA DI MALAVOLTA N.53, piano T-1, categoria D/10, con la rendita di Euro 4.856,00; particella **293** subalterno **3** (Allegato n°10), VIA DI MALAVOLTA N.53, piano 1, categoria F/3, (fabbricato in corso di costruzione;
-al Catasto Terreni del Comune di **Capannori**, al giusto conto della [REDACTED]
[REDACTED]
-nel **foglio 126** (Allegato °11), particella **1**, bosco alto di mq.71.420, classe 4^, con i redditi di Euro 33,20 il dominicale ed Euro 7,38 l'agrario; particella **17**, bosco ceduo di mq.5.900, classe 4^, con i redditi di Euro 2,13 il dominicale ed Euro 0,61 l'agrario; particella **49**, bosco alto di mq.7.320, classe 4^, con i redditi di Euro 3,40 il dominicale ed Euro 0,76 l'agrario; particella **58**, bosco ceduo di mq.17.790, classe 4^, con i redditi di Euro 6,43 il dominicale ed Euro 1,84 l'agrario; particella **63**, bosco ceduo di mq.21.170, classe 4^, con i redditi di Euro 7,65 il dominicale ed

Euro 2,19 l'agrario; particella **92**, bosco alto di mq.22.990, classe 3[^], con i redditi di Euro 21,37 il dominicale ed Euro 2,37 l'agrario; particella **93**, bosco alto di mq.11.140, classe 3[^], con i redditi di Euro 10,36 il dominicale ed Euro 1,15 l'agrario; particella **94**, vigneto di mq.1.690, classe 2[^], con i redditi di Euro 8,73 il dominicale ed Euro 7,42 l'agrario; particella **95**, bosco alto di mq.69, classe 4[^], con i redditi di Euro 0,03 il dominicale ed Euro 0,01 l'agrario; particella **96**, frutteto di mq.830, classe 2[^], con i redditi di Euro 15,65 il dominicale ed Euro 5,36 l'agrario; particella **98**, uliveto di mq.6.800, classe 2[^], con i redditi di Euro 19,32 il dominicale ed Euro 26,34 l'agrario; particella **100**, bosco alto di mq.24.480, classe 3[^], con i redditi di Euro 22,76 il dominicale ed Euro 2,53 l'agrario; particella **111**, bosco alto di mq.25.490, classe 3[^], con i redditi di Euro 23,70 il dominicale ed Euro 2,63 l'agrario; particella **112**, bosco ceduo di mq.390, classe 4[^], con i redditi di Euro 0,14 il dominicale ed Euro 0,04 l'agrario; particella **113**, bosco ceduo di mq.5.600, classe 2[^], con i redditi di Euro 5,78 il dominicale ed Euro 1,16 l'agrario; particella **121**, seminativo arborato di

mq.720, classe 4[^], con i redditi di Euro 1,30 il
dominicale ed Euro 1,12 l'agrario; particella **122**,
uliveto di mq.2.840, classe 2[^], con i redditi di
Euro 8,07 il dominicale ed Euro 11,00 l'agrario;
particella **123**, bosco alto di mq.40.720, classe
3[^], con i redditi di Euro 37,85 il dominicale ed
Euro 4,21 l'agrario; particella **124**, uliveto di
mq.3.990, classe 2[^], con i redditi di Euro 11,33
il dominicale ed Euro 15,45 l'agrario; particella
125, fabbricato rurale di mq.34; particella **126**,
vigneto di mq.13.300, classe 2[^], con i redditi di
Euro 68,69 il dominicale ed Euro 58,39 l'agrario;
particella **127**, bosco alto di mq.27.260, classe
3[^], con i redditi di Euro 25,34 il dominicale ed
Euro 2,82 l'agrario; particella **128**, seminativo di
mq.120, classe 4[^], con i redditi di Euro 0,22 il
dominicale ed Euro 0,25 l'agrario; particella **129**,
bosco alto di mq.2.900, classe 3[^], con i redditi
di Euro 2,70 il dominicale ed Euro 0,30 l'agrario;
particella **130**, bosco alto di mq.3.720, classe 4[^],
con i redditi di Euro 1,73 il dominicale ed Euro
0,38 l'agrario;
-nel **foglio 145**, particella **3**, bosco alto di
mq.17.900, classe 3[^], con i redditi di Euro 16,64
il dominicale ed Euro 1,85 l'agrario; particella

4, bosco alto di mq.3.620, classe 3[^], con i redditi di Euro 3,37 il dominicale ed Euro 0,37 l'agrario; particella **5**, vigneto di mq.4.800, classe 2[^], con i redditi di Euro 24,79 il dominicale ed Euro 21,07 l'agrario; particella **6**, fabbricato rurale di mq.38; particella **7**, bosco alto di mq.14.140, classe 5[^], con i redditi di Euro 4,38 il dominicale ed Euro 1,46 l'agrario; particella **124** (Allegato n°12), uliveto di mq.360, classe 2[^], con i redditi di Euro 1,02 il dominicale ed Euro 1,39 l'agrario;

-nel **foglio 144**, particella **11** (Allegato n°13), all'errato conto, bosco alto di mq.7.370, classe 5[^], con i redditi di Euro 2,28 il dominicale ed Euro 0,76 l'agrario.

Cronistoria catastale

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati del Comune di **Capannori** i subalterni 1, 2 e 3, della particella 293, del foglio 126, per COSTITUZIONE del 15 febbraio 2011 Pratica n.LU0041860 in atti da pari data (700.1/2011);
- al Catasto Terreni del Comune di **Capannori**, la particella 293 (Allegato n°14), ENTE URBANO, era derivata dalla soppressione delle particelle 116 (Allegato

successione sia dovuta ad errore materiale.

Servitù

Dal titolo di provenienza e dalle visure effettuate, non sono stati individuati, atti costitutivi di servitù trascritti.

Si puntualizza che nell'atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 4 luglio 1988 repertorio 42398/8088, registrato a Castelnuovo Garfagnana il 14 luglio 1988 al n.532, trascritto a Lucca in data 13 luglio 1988 al n.6334 di formalità^(Allegato n°23), con il quale i coniugi Signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vendono alla [REDACTED] o [REDACTED] [REDACTED], il fabbricato per abitazione, corredato da terreno circostante (non oggetto di procedura esecutiva), posto in Comune di Capannori frazione Coselli, località "Malavolta" rappresentato nel foglio 126 dalle particelle 97, 114, 115 e confinante con parte della proprietà della società debitrice, è riportato quanto segue.

"PATTI:

Resta convenuto tra le parti contraenti, che la porzione di strada poderale, che fiancheggia il lato sud del fabbricato in parola e che per l'intera estensione del manufatto, rimane di proprietà

della parte acquirente, sarà gravata da diritto di passo con ogni mezzo e per ogni tempo, a favore dei residui beni della parte venditrice.

I contraenti reciprocamente si obbligano, per sé, loro eventuali aventi causa e titolo, a non apportare mutazioni al sistema idrico che alimenta l'intero comparto.

Resta, infine stabilito, che ove si rendesse possibile l'eliminazione del diritto di passo, sopra convenuto, la parte acquirente si impegna e si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, una via alternativa, praticabile con mezzi meccanici, usufruendo dell'esistente stradello sul lato sud della residua proprietà della parte venditrice, dipartentesi dal cancello prossimo all'accesso principale del comparto. Detto patto resta ovviamente valido solo tra le attuali parti contraenti, ed in ipotesi del realizzo, la nuova strada accederà alla proprietà dei venditori in maniera esclusiva.".

Salvo l'eventuale servitù per destinazione del padre di famiglia.

Stato di Possesso

Come riferito dal Socio accomandatario, il complesso è nel possesso della Società debitrice.

Dalla comunicazione a mezzo PEC in data 13 aprile 2023 dell' Agenzia delle Entrate, a seguito interrogazione in Anagrafe Tributaria, non sono stati individuati contratti di locazione registrati a detta data attivi riferibili alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n°24).

Pratiche edilizie

Dagli accertamenti effettuati, è emerso che parte degli originari fabbricati, rappresentati dalle particelle 117, 118, 119 e 120 del foglio 126, è stata costruita in epoca anteriore al 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 (Allegato n°25-Fuori scala) e nei titoli di provenienza non vi sono riferimenti ad atti autorizzativi precedenti al 1° settembre 1967.

Attualmente il complesso immobiliare, rappresentato dalla particella 293 del foglio 126, ha una maggiore consistenza, come risulta anche nell'attuale cartografia wegis (Allegato n°26).

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei

vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli riportati. Dalle ricerche presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Capannori, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto riportati:

-Domanda di Condono Edilizio Prot.Gen.n.22472 del 25 giugno 1986 (Allegato n°27), presentata ai sensi dell'articolo 35 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, da ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████, per le opere descritte dallo stesso, nella relazione allegata alla Domanda di Condono (Allegato n°28). In data 16 maggio 2023, sentito l'ufficio Condoni del Comune di Capannori, la Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata rilasciata in quanto mancate di integrazione documenti.

-Autorizzazione Edilizia n.490/90 del 2 marzo 1992, Pratica n.14245 del 2 aprile 1990, rilasciata a ██████████ legale rappresentante della ██████████ "██████████" per "Realizzazione di una recinzione ai fondi di proprietà della Tenuta", che si ritiene realizzata in parte.

-Comunicazione inizio lavori del 6 novembre 1990 protocollo n.46327, ai sensi (dell'art.26 L.47/85), presentata da ██████████ titolare

della ditta [REDACTED]" per le opere descritte nelle relazione tecnica depositata in data 6 novembre 1990 (Allegato n°29), non completate.

Situazione urbanistica

Per la destinazione urbanistica dei terreni oggetto della presente relazione, si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal **Comune di Capannori** in data **5 aprile 2023** (Allegato n°30).

Giudizio di conformità

Edilizia

Non avendo trovato titoli abilitativi con allegate tavole progettuali riportanti le unità immobiliari, non è stato possibile accertare l'anno di realizzazione dei fabbricati o porzione, non presente nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 e quindi la conformità edilizia dell'attuale stato dei luoghi, in quanto anche le planimetrie catastali in atti, sono state presentate in data 15 febbraio 2011 con l'attuale consistenza e distribuzione.

Nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei repertorio n.54245 del 7 marzo 1990 è stato dichiarato dalla parte venditrice (ai sensi dell'art.40 Comma 2° Legge n.47/85) che:

"le opere di costruzione dell'immobile oggetto del presente atto, sono iniziate anteriormente al 1° Settembre 1967 e che per alcune difformità in data 25.06.1986 Prot.n.22472 è stata presentata al Comune di Capannori la domanda di sanatoria per abusi edilizi".

Da quanto accertato, sempre presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Capannori, detta Domanda di Condono (alla quale è stata assegnato il numero interno 3271), è tutt'ora da esaminare, in quanto con lettera raccomandata n.10158587528-6 del 28 giugno 1996, era stata chiesta l'integrazione di documenti al Signor ██████████ ██████████ ██████████, in qualità di richiedente la Sanatoria per gli abusi edilizi, tornata al mittente, poichè deceduto ██████████.

Attualmente la Domanda di Sanatoria risulta pertanto sospesa, in attesa della presentazione dei documenti mancanti.

Lo scrivente ritiene fondamentale dare rilievo a quanto dichiarato dal signor ██████████ ██████████ nella descrizione delle opere oggetto di sanatoria allegata al Mod.47/85-C: "Trattasi di una serie di fabbricati in parte ad uso di abitazione padronale ed in parte fabbricati rurali, accessori e dipen-

zione al piano terra, lato nord-est, del fabbricato descritto alla lettera B);

-Opere di ristrutturazione in corso al piano primo dell'unità immobiliare descritta alla lettera B);

-Tettoia in legno (Foto n°69) in aderenza sul lato nord al fabbricato descritto alla lettera C) e voliera (Foto n°70).

Preso atto che alla domanda di condono è allegata la sola relazione descrittiva sopra riportata, sarà a carico dell'aggiudicatario l'individuazione dei fabbricati, manufatti ed opere oggetto di sanatoria. Come sarà a cura e spese dell'aggiudicatario l'integrazione della documentazione richiesta, di eventuale ulteriori somme per oblazione e quanto potrà essere chiesto dai competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione in merito, sulle quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego con la rimessione in pristino di quanto non legittimato, od ove ne ricorrono le condizioni presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

Secondo quanto indicato nel Mod.47/85-C "opere ad

uso residenziale", della più volte citata Domanda di Sanatoria, per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, non dovrebbero applicarsi oneri, essendo stata dichiarata l'epoca di costruzione precedente all'1 settembre 1967 con anno di ultimazione 1964.

In relazione alle verifiche delle difformità sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

Catastale

Per impossibilità di accesso, all'unità immobiliare, rappresentata nel foglio **126**, dalla particella **119** (Allegato n°31), non è stato possibile verificare la conformità della planimetrie catastali di IMPIANTO del 10 dicembre 1941, con l'attuale consistenza e destinazione del fabbricato.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari-
scheda 1 (Allegato n°32), rappresentate nel foglio **126**,
dalla particella **293** subalterno **2**-scheda 2 (Allegato
n°33), scheda 3 (Allegato n°34) e scheda 4 (Allegato n°35), a
seguito COSTITUZIONE del 15 febbraio 2011 Pratica
n.LU0041860 in atti da pari data (n.700.1/2011,
rappresentano le unità immobiliari nell'attuale
consistenza e destinazione.

Impianti - Certificazioni e attestazioni

Gli edifici, tutti privi di impianto di riscaldamento,
in parte sono privi anche degli altri impianti o non sono
dotati delle Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte e
dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'impianto idrico rifornito da pozzo artesiano, che da quanto
riferito serve anche la villa di proprietà di terzi, alimentato
da corrente trifase come pure alcuni locali e la detta villa, dove
è installato il contatore, pertanto l'aggiudicatario dovrà
provvedere a propria cura e spese alla separazione degli
impianti. Gli scarichi convogliati in fossa tricamerale.

Limitazioni del Consulente Tecnico

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti
verifiche:

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

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

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

-in ordine all'attuale situazione statica degli immobili e delle relative pertinenze il cui conso-

lidamento deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;

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

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

-sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

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

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

formità;

-in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T.n.39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

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

Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **17 febbraio 2023**, gli immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli.

-1)Trascrizione n°5147 del 17 maggio 1991

Sequestro preventivo penale del Tribunale di Lucca in data 14 maggio 1991 repertorio n.211, a favore delle [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale 8 [REDACTED] 1 contro, tra gli altri, la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], gravante la piena

[REDACTED]

[REDACTED]; contro, tra gli altri,
la [REDACTED] gravante la
piena proprietà sui beni censiti come segue:

-Al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel
foglio 126, particella 119;

-Al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel
foglio 126, particelle 1-17-49-58-63-92-93-94-95-
96-98-100-111-112-113-116-117-118-120-121-122-123-
124-125-126-127-128-129-130, foglio 145 particelle
3-4-5-6-7-124 e foglio 144 particella 11.

Nota Bene: nella nota è erroneamente indicato il
codice fiscale della società esecutata.

-Annotazione n°1819 del 18 settembre 1999

Sentenza di condanna esecutiva repertorio n.30 del
4 febbraio 1999.

-3)Trascrizione n°6890 del 10 luglio 1992

Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di
Lucca in data 7 luglio 1992 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra gli

altri, la [REDACTED]

[REDACTED] gravante la piena proprietà sui beni

censiti come segue:

-Al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 126, particella 119;

-Al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 126 particelle 1-17-49-58-63-92-93-94-95-96-98-100-111-112-113-116-117-118-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130, foglio 145 particelle 3-4-5-6-7-124 e foglio 144 particella 11.

Nota Bene: nella nota è indicato erroneamente il codice fiscale della società esecutata.

-Annotazione n°1820 del 18 settembre 1999

Sentenza di condanna esecutiva repertorio n.30 del

foglio 126, particella 119;

-Al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 126 particelle 1-17-49-58-63-92-93-94-95-96-98-100-111-112-113-116-117-118-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130, foglio 144 particella 11 e foglio 145 particelle 3-4-5-6-7-124.

-5)Trascrizione n°5033 del 18 maggio 2012

Rinnovazione di sequestro conservativo del Tribunale di Lucca in data 21 maggio 1992 repertorio 211, di cui alla formalità n°6185 del 19 giugno 1992 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

-6)Trascrizione n°5272 del 28 maggio 2012

Rinnovazione di sequestro conservativo del Tribunale di Lucca in data 7 luglio 1992 repertorio 211, di cui alla formalità n°6890 del 10 luglio 1992 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro, tra gli altri, la [REDACTED]

[REDACTED] gra-

vante la piena proprietà sui beni censiti come segue:

-Al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel

foglio 126, particella 119;

-Al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 126 particelle 1-17-49-58-63-92-93-94-95-96-98-100-111-112-113-116-117-118-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130, foglio 144 particella 11 e foglio 145 particelle 3-4-5-6-7-124.

-Annotazione n°1017 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1019 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1021 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1023 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1025 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1027 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1029 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1031 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1033 del 7 luglio 2014

Decreto ingiuntivo non opposto.

-Annotazione n°1035 del 7 luglio 2014

tate in sintesi, precedentemente al primo avviso di vendita forzosa, dovrà essere verificata la conclusione delle stesse, ed in particolare della Domanda Giudiziale e del Sequestro penale.

-1)Trascrizione n°5147 del 17 maggio 1991

Sequestro preventivo penale del Tribunale di Lucca in data 14 maggio 1991 repertorio n.211.

-2)Trascrizione n°6185 del 19 giugno 1992

Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Lucca in data 21 maggio 1992 repertorio n.211/91 GIP.TRIB.LUCCA.

-3)Trascrizione n°6890 del 10 luglio 1992

Decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Lucca in data 7 luglio 1992.

-4) Trascrizione n°6812 del 22 giugno 2009

Domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Lucca in data 26 maggio 2009 repertorio 1.

-5)Trascrizione n°5033 del 18 maggio 2012

Rinnovazione di sequestro conservativo del Tribunale di Lucca in data 21 maggio 1992 repertorio 211, di cui alla formalità n°6185 del 19 giugno 1992.

-6)Trascrizione n°5272 del 20 maggio 2012

Rinnovazione di sequestro conservativo del Tribunale di Lucca in data 7 luglio 1992 repertorio

211, di cui alla formalità n°6890 del 10 luglio 1992.

Metodologia per la determinazione

della consistenza dell'unità immobiliare

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

Vista la difficoltà nell'accedere all'interno di alcuni immobili per impraticabilità dei luoghi, al fine di adottare un metodo omogeneo di misurazione per tutte le unità immobiliari, l'estrazione delle dimensioni sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Criteria e valutazione

I principi teorici che verranno adottati nella valutazione che segue sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e og-

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

Sviluppo valutazione

In base agli elementi esposti, dopo aver assunto informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari della zona, i valori di riferimento sono stati attinti, **dalla fonte specializzata** "Osservatorio

del Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate", aggiornata al 2° semestre 2022.

-Comune Capannori:

Fascia/zona: Suburbana/VALLE VORNO;

Codice di Zona: "E4"

Microzona catastale: "6"

Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-**"Abitazioni civili"** - Valore a mq.

minimo Euro 1.100 - massimo Euro 1.600.

-**"Abitazioni tipo economico"** - Valore a mq.

minimo Euro 950 - massimo Euro 1.400.

-**"Box"** - Valore a mq.

minimo Euro 480 - massimo Euro 720.

-Borsino Immobiliare

Zona:VALLE VORNO

-**"Abitazioni in stabili di 1° fascia"** - Valore a mq. minimo €1.216 - massimo €1.624.

-**"Abitazioni in stabili di fascia media"** - Valore a mq. minimo €1.057 - massimo €1.406.

-**"Abitazioni in stabili di 2° fascia"** - Valore a mq. minimo €1.001 - massimo €1.258.

-"Box auto & Autorimesse" - Valore a mq. minimo €.475 - massimo €.671.

Comparabili

Lo scrivente non ha trovato transazioni nell'ultimo biennio che avessero avuto per oggetto unità immobiliari **con le stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato** con il "subjet".

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ricomprendendo nei valori a metro quadro assunti, l'incidenza delle resedi comuni e successivamente applicando una riduzione forfettaria per tener conto dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per l'ottenimento della C.E.S. di cui alla Domanda di Condono e per la regolarizzazione delle difformità registrate sugli immobili e/o loro rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato

che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento, **per i fabbricati la superficie commerciale e per i terreni la superficie catastale** con applicazione del valore medio a metro quadro in considerazione dello stato di abbandono anche dei terreni a specifiche culture, risulta come segue.

Lotto unico

A) Fabbricato ex abitazione del colono

foglio 126 particella 119

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
metro-quadro personalizzato commerciale			
<u>Piano Terra e Piano Primo</u>			
-Abitazione-acc.ri	mq. 278,00	100%	mq. 278,00
-Avancorpo	mq. 60,00	50%	mq. 30,00
-Terrazzi	<u>mq. 136,00</u>	25 %	<u>mq. 34,00</u>
Totale superficie	mq. 474,00		mq. 342,00

mq.342,00 circa x 250,00 €/mq.=Euro 85.500,00=

che possono essere arrotondati ad **Euro 85.000,00=**

diconsi (euro ottantacinquemila/00).

B) Fabbricato per laboratorio e magazzino

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 1)

foglio 126 particella 293 subalterno 3

(F3-Fabbricato in corso di costruzione)

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
<u>Piano Terra</u>			
-Monolocale-bagno	mq. 53,00	100%	mq. 53,00
-Tirasotto-forno	<u>mq. 20,00</u>	35%	<u>mq. 7,00</u>
Totale superficie	mq. 73,00		mq. 60,00
mq.60,00 circa x 500,00 €/mq.= <u>Euro 30.000,00=</u>			

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
<u>Piano Terra</u>			
-Laboratorio	mq. 106,00	100%	mq. 106,00
-Ripostiglio	mq. 12,00	50%	mq. 6,00
<u>Piano Primo</u>			
-Magazzino	<u>mq. 39,00</u>	100%	<u>mq. 39,00</u>
Totale superficie	mq. 157,00		mq. 151,00
mq.151,00 circa x 200,00 €/mq.= <u>Euro 30.200,00=</u>			

<u>Piano Primo</u>			
-Porz.in costruz.	mq. 116,00	100%	mq. 116,00
mq.116,00 circa x 300,00 €/mq.= <u>Euro 34.800,00=</u>			

Piano Secondo

-Soffitta mq. 156,00 100% mq. 156,00

mq.156,00 circa x 100,00 €/mq.= Euro 15.600,00=

Totale immobili lettera **B)** Euro 110.600,00=

che possono essere arrotondati ad **Euro 110.000,00=**

diconsi (euro centodiecimila/00).

C) Fabbricato per magazzino e fienile

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 2)

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale

Piano Terra

-Magazzini mq. 87,90 100% mq. 87,90

-Portico mq. 6,30 30% mq. 1,89

-Legnaia mq. 15,00 25% mq. 3,75

Piano Primo

-Fienile mq. 87,90 100% mq. 87,90

Totale superficie mq. 197,10 mq. 181,44

mq.181,44 circa x 200,00 €/mq.=Euro 36.288,00=

che possono essere arrotondati ad **Euro 35.000,00=**

diconsi (euro trentacinquemila/00).

D) Fabbricato collabente

foglio 126 particella 293 subalterno 1

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale

Piano Terra e Piano Primo

-2 Locali a piano mq. 170,00 100% mq. 170,00

-2 Ripostigli mq. 33,00 50% mq. 16,50

Totale superficie mq. 203,00 mq. 186,50

mq.186,50, circa x 100,00 €/mq.=Euro 18.650,00=

che possono essere arrotondati ad **Euro 18.000,00=**

diconsi (euro diciottomila/00).

E) Manufatto per pollaio-la parte accampionata

foglio 126 particella 293 subalterno 2-(scheda 2)

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale

-Pollaio mq. 21,00 100% mq. 21,00

mq.21,00 circa x 100,00 €/mq.=Euro 2.100,00=

che possono essere arrotondati ad **Euro 2.000,00=**

diconsi (euro duemila/00).

F) Metato in località "Alla Piana di Malavolta"

foglio 126 particella 125

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale

Piano Terra e Primo

-2 Locali sgombero mq. 67,00 100% mq. 67,00

-Tettoia per legnaia mq. 20,00 25% mq. 5,00

Totale superficie mq. 87,00 mq. 72,00

mq.72,00 circa x 200,00 €/mq.=Euro 14.400,00=

che possono essere arrotondati ad **Euro 14.000,00=**

diconsi (euro quattordicimila/00).

G) Metato semi distrutto in località "Al Casalino"

foglio 145 particella 6

A corpo **Euro 5.000,00=**

diconsi (euro cinquemila/00).

H) Terreni nelle località riportate

mq.366.839,00 x 0,20 €/mq.=Euro 73.367,80=

che possono essere arrotondati ad **Euro 73.000,00=**

diconsi (euro settantatremila/00).

Totale valore Fabbricati **Euro 269.000,00=**

Totale valore Terreni **Euro 73.000,00=**

Valore complessivo **Euro 342.000,00=**

diconsi (euro trecentoquarantaduemila/00).

Valutazione in sede di vendita forzata

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

Lotto unico

Euro 269.000,00 x 0.80=**Fabbricati Euro 215.200,00=**

Euro 73.000,00 x 0.80=**Terreni Euro 58.400,00=**

Totale valore liquidatorio Euro 273.600,00=

(diconsi euro duecentosettantremilaseicento/00).

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di cinquanta (50) pagine, con due (2) riprese satellitari, settanta (70) fotografie e numero trentacinque (35) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca, 31 maggio 2023

L'Esperto

Geom. Giovanni Leonardi